

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*Anuncio de 22 de enero de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 15 de diciembre de 2017, por el que se aprueba definitivamente de manera Parcial con suspensiones el cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla y publicación de las Normas Urbanísticas.*

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de enero de 2018, y en el número de registro 5.227, se ha procedido a la Anotación Accesorias de Cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 15 de diciembre de 2017, por el que se Aprueba Definitivamente de manera Parcial con suspensiones el Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla y las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento. Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. ([http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang\\_es](http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es)).

#### CERTIFICACIÓN

Certificación emitida en los términos previstos en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de 15 de diciembre de 2017, en relación con el siguiente expediente:

P-34/11 Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montilla en solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.b.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 20 de julio de 2017 tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico refundido y anexo del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de acuerdo con lo previsto en el en el art.

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 Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art. 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Posteriormente, con fechas 27 de septiembre y 4 de octubre de 2017, el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida por esta Delegación Territorial.

2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de fecha 16 de marzo de 2012, acordó la aprobación definitiva de manera parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, suspendiendo su aprobación respecto de lo señalado en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas por la Corporación Municipal, ser elevadas de nuevo a la CTOTU de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

3. El Ayuntamiento Pleno de Montilla, con fecha 5 de abril de 2017, acuerda someter a información pública por plazo de un mes la subsanación de las deficiencias indicadas en el acuerdo de la CPOTU de fecha 16 de marzo de 2012, y ello mediante anuncios insertados en el BOP núm. 84, de 5 de mayo de 2017, en el diario Córdoba de 11 de mayo de 2017, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento; no solicitando informes sectoriales al respecto, al no ser exigidos en los informes técnicos y jurídicos de fecha 28 de marzo y 21 de junio, de 2017, que constan en el expediente. El período de información pública culmina sin la presentación de alegaciones.

Tras el periodo de información pública, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 5 de julio de 2017, acuerda aprobar el documento de Cumplimiento de la Resolución de 16 de marzo de 2012, y remitirlo a la CTOTU con solicitud de aprobación definitiva.

Tras requerimiento realizado al efecto por esta Delegación Territorial, el expediente se completa por el Ayuntamiento el 4 de octubre de 2017. Consta en el expediente informe favorable con observaciones de fecha 30 de noviembre de 2017 emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial, respecto del cumplimiento de las determinaciones del POTSURCO en el PGOU.

4. Emitido informe del Servicio de Urbanismo de 7 de diciembre de 2017, en el que se contiene la descripción detallada, análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación de Montilla, suspendiendo su aprobación respecto de las deficiencias señaladas.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. El Ayuntamiento de Montilla es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de

Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.<sup>a</sup>a; 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup> párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3) siendo este el procedimiento señalado por la CTOTU para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla de fecha 16 de marzo de 2012.

Cuarto. Los documentos y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a; b y c; 19.2, 16.1 y 29.1; 3, ; 9; 10.1.A y 2 y 36.1 de la LOUA reiterando las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la CTOTU de 16 de marzo de 2012, e incluyendo las siguiente deficiencias no subsanadas:

En relación con la adaptación del PGOU al Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba:

1. Se aprecia una incoherencia en la representación de la delimitación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Hitos Paisajísticos en el plano de ordenación O.03, de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable, por cuanto se representa como una zona cautelar respecto a un punto (el hito), cuando en realidad todo el ámbito esta incluido en la zona de especial protección. Al mismo tiempo, la delimitación efectuada es incoherente con la definición del ámbito contenida en el art. 13.5.7.2, en el que se hace referencia a un ámbito de 100 m desde cada hito identificado en el plano.

2. Resulta contradictorio que se caractericen los Árboles Singulares como un Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial (art. 13.5.1.3, y que carezca de regulación de usos autorizables y prohibidos en el Capítulo V del Título XIII, regulador del régimen de las zonas del SNU). En todo caso, en atención a la naturaleza del objeto de protección, deberían ser considerados como un «elemento protegido» en el Catálogo, en lugar de una «zona», para la que carecen de entidad suficiente.

3. La regulación del SNUEP de Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación establecida en el art. 13.5.9 del PGOU resulta inadecuado el régimen de usos previsto, debido a que permite la implantación de una amplia gama de usos, cuando el objetivo último del POT en su art. 78, es precisamente el de dotarlos de un régimen muy restrictivo, y a que dicha regulación no es coherente con la regulación sectorial vigente sobre la materia.

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales:

4. La propuesta realizada sobre tratamiento y obtención del sistema general de vía pecuario es contradictoria con el mantenimiento del sistema general de vías pecuarias de alternativa de trazado actualmente dispuesto en suelo no urbanizable, y que se ubica fuera de los ámbitos de SUNS delimitados, sobre los que los aludidos planes de sectorización carecen de facultades ordenadoras. El PGOU, en consecuencia, contiene sistemas generales a obtener por expropiación para los que no se han definido ni plazos, ni administración actuante, por lo que cabe apreciar que la deficiencia no ha sido subsanada. En todo caso una alteración de estas determinaciones exigiría un nuevo pronunciamiento sectorial y ambiental sobre la propuesta de subsanación.

5. Deberá justificarse en la Memoria de Subsanción que las determinaciones incluidas en las fichas de planeamiento para los ámbitos transitorios (API), no superan las determinaciones de carácter estructural contenidas en el planeamiento general o de

desarrollo que le sirve de base (superficie bruta, techo edificable, núm. de viviendas, edificabilidad y densidad global).

En relación a las Áreas de Reforma Interior, Área de Incremento de Aprovechamiento, Sectores de suelo urbano no consolidado, urbanizable sectorizado u ordenado, y suelo urbanizable no sectorizado:

6. Para el ARI 22, aumenta la reserva de vivienda protegida hasta el 41% del techo residencial (1.640 a 2.193 m<sup>2</sup> de VPO), y la densidad de vivienda (de 72 a 91 viv/ha) respecto al PGOU aprobado provisionalmente cuando se ha reducido la superficie bruta del ámbito. Esto último es incongruente con lo señalado en la Memoria de Subsanción (pág. 63), en la que se declara que se ajusta «proporcionalmente» los parámetros de ordenación.

En relación con el Suelo No Urbanizable:

7. La nueva regulación de las actividades ganaderas realizada en el artículo 13.2.2.3 por cuanto ha establecido un criterio de delimitación de la actividad basado en factores ambientales, los cuales no se han justificado, en relación al asunto suspendido. Y se establece un procedimiento de autorización que carece del necesario respaldo en la vigente legislación urbanística, pues se conmina al ayuntamiento a realizar estas autorizaciones en un procedimiento «análogo» al de interés público. Por otra parte se modifica el contenido del art. 13.3.2 regulador de las condiciones de implantación de establos y criaderos de animales, alterando las condiciones ya contenidas en el PGOU aprobado provisionalmente (altura de la edificación, condiciones de edificación e implantación para pequeños establos), sin la debida justificación.

8. La parcela mínima para el uso de vivienda agraria en SNU no resulta admisible en una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup> en regadío, por resultar contradictoria con la justificación de su necesidad, tal y como exige el artículo 52.1.B.b de la LOUA (art. 13.3.4.2.c).

9. Resulta inadmisibles, por las razones expuestas en el cuerpo de este informe, la justificación contenida en las págs. 96 y 97 de la Memoria de Subsanción para mantener el contenido del artículo 13.2.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Montilla. En consecuencia, sobre dicho artículo debe mantenerse suspendido en los mismos términos ya expuestos en la resolución de la CTOTU de 16 de marzo de 2012.

En relación con las normas urbanísticas:

10. El contenido del art. 3.3.17.1, apartado 8.º por cuanto mantiene la obligación de notificar los inicios de expediente de ruina, para los edificios catalogados no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, en atención al deber general de información o colaboración entre administraciones, por tratarse de una medida no amparada en la vigente legislación del Patrimonio Histórico.

11. Resulta inadecuado otorgar a la Comisión del Patrimonio Histórico la facultad de apreciar la oportunidad de realizar una innovación del Catálogo del PGOU, por cuanto, al tratarse de determinaciones de un instrumento urbanístico, esta facultad corresponde al ayuntamiento de conformidad con el art. 31 de la LOUA, y ello, sin perjuicio de los informes preceptivos y vinculantes que deban evacuarse en dicho procedimiento, según el caso, y conforme a la legislación aplicable (art. 9.4.15.2).

Por otra parte no resulta adecuado que la innovación de las fichas de las condiciones de catalogación de los edificios protegidos de nivel 2 y 3 se realicen mediante plan especial, puesto que al tratarse de determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, su innovación debe realizarse por el mismo instrumento que la dispuso, conforme a lo previsto en el artículo 36.1 de la LOUA (art. 9.4.15.3.b).

En relación al estudio económico financiero:

12. Los datos incluidos en el Anexo al estudio económico financiero resultan insuficientes para justificar las cuotas impuestas a las actuaciones de suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable ordenado y sectorizado, al no constar ni la identificación y coste de los sistemas imputados a cada clase de suelo, ni las unidades de aprovechamiento de las actuaciones involucradas en sufragar el coste de dichas

obras y servicios. Por otra parte, se aprecia sin justificación, que la cuantía de sistemas generales del Ciclo del Agua ha incrementado su coste global en suelo urbanizable, de 4.542.040 imputados € en el PGOU aprobado provisionalmente, a 6.217.970,97 € en el nuevo documento. A lo anterior se suma 3.231.879,04 € , que se imputan ahora al SUNC por el mismo concepto. El resultado final comparado es que el importe total de los sistemas a sufragar en el documento de aprobación provisional era de 11.694.984€ (pág. 295, de la Memoria de Ordenación del PGOU Aprobado provisionalmente), y ahora el coste de los mismos, de los que ya no se computan en dicha cuenta, asciende a 15.522.794,01€ (pág. 145 de la memoria de subsanación). Con los datos justificados en el EEF no se pueden confirmar las cuotas calculadas por el PGOU subsanado.

13. No se ha subsanado la siguiente deficiencia señalada en la resolución de la CTOTU de 16 de marzo de 2012 «La aportación de una ficha para cada actuación en la que se exprese, con el adecuado desglose, el tipo de gastos y costes que el PGOU les asigna, sean estos de urbanización o conexión interior o exterior a la unidad de ejecución, así como la justificación de que la actuación urbanística prevista es viable económicamente conforme a lo previsto en el artículo 105.1 de la LOUA, con especial atención la promoción de la vivienda protegida prevista en cada una de ellas». La justificación contenida en la memoria de subsanación de que dicho nivel de concreción no corresponde al PGOU es incoherente, por cuanto dichos datos son necesarios para concretar las cuotas de urbanización suplementarias de costeamiento de sistemas generales impuestas en los arts. 10.2.7, 12.1.7.8, 12.1.8.B.g1.

En relación al Catálogo:

14. El mantenimiento en los planos de ordenación completa y en las fichas de catalogación de las delimitaciones no oficiales del entorno de dichos monumentos, en lugar de remitir a la disposición de la adicional cuarta de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

15. La regulación cautelar dispuesta en el art. 9.4.28, en los ámbitos de protección cautelar de yacimiento arqueológicos, resulta inadecuada por imponer nuevas obligaciones a los propietarios de suelos incluidos ellos, cuando se reconoce que no se justifican niveles mas profundos de protección, al tiempo que no se justifica el fundamento legal para la imposición de tales exigencias. Para estos casos, suele ser suficiente garantía que el PGOU exija la emisión de un informe de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en la tramitación de dichas licencias o autorizaciones de uso, en el cual se valorará tanto las medidas a adoptar, como si resulta necesario exigir alguna adicionalmente.

16. El mantenimiento de la protección de los edificios incluidos en el Catálogo identificados como INN3\_89 Casa Salas, Antiguos Juzgados en calle Enfermería núm.3; INN3\_97 Bodegas Gracia; INN3\_98 Casa Navarro, Vivienda en calle Enfermería núm.36, al no quedar justificada la protección sectorial o territorial que asiste a estos edificios para su inclusión en el Catalogo del PGOU, conforme al criterio manifestado en la memoria de Subsanación.

En relación a errores materiales:

17. Los errores materiales señalados en la resolución de 16 de marzo de 2012 han sido corregidos excepto en el caso de los señalados para el artículo 3.2.2.4.B.B1, y para el artículo 10.1.8.1 en los que no se corresponde lo señalado en la Memoria de Subsanación y lo contenido en los artículos rectificadas, persistiendo los errores señalados por la CTOTU.

Además se aprecian nuevos errores materiales como los siguientes:

18. En la pág 28 de la Memoria de la Subsanación se hace referencia al municipio de Cabra en lugar de al de Aguilar de la Frontera, en relación al Parque Fluvial del Río Cabra.

19. En el plano de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable se representa una Instalación Recreativa-Turística de Interés Territorial, ubicada en el extremo oeste del plano, que no está prevista para el municipio de Montilla.

20. En las fichas de planeamiento de los sectores del suelo urbano no consolidado «Crecimiento sur I», «Crecimiento sur II» se atribuye un área de reparto (AR-26) que no se corresponde con la asignada en el cuadro de aprovechamiento de medio incluido en la Memoria de Subsanción (pág. 58).

21. En la Memoria de Subsanción (pág. 71) se hace referencia a la habilitación de tres plantas de altura en los frentes recayentes a la Av. María Auxiliadora, que no se corresponde con la ordenación de los planos ordenación completa, por lo que debe ser un error.

22. En el caso de la rectificación del art. 13.3.10.7, de la regulación de la vivienda para guarda en las actividades de equipamiento, se ha realizado una corrección en la normas urbanísticas cuyo contenido es incoherente con el señalado en la Memoria de Subsanción (pág. 88).

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Córdoba, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, dentro del plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Segundo. Proceder a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Tercero. Publicar la Resolución, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 203 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo conforme a lo dispuesto en el art. 40.5 o de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

([http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang\\_es](http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es)).

00128658

Cuarto. Notificar la resolución que, en su caso, se adopte al Ayuntamiento de Montilla y demás interesados en el procedimiento.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según prevé el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/20014, de 11 de enero.

Contra los contenidos de la presente Resolución, que han sido objeto de suspensión y que no ponen fin a la vía administrativa por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 30/2014, de 11 de febrero, de así como los artículos 30, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

V.º B.º El Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Rafael Márquez Berral y la Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. María Isabel Cabezas Sánchez.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

#### CAPÍTULO I

##### Objeto del Plan General

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla.

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

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla sustituye al precedente instrumento de planeamiento general del municipio, denominado «Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Montilla», aprobadas definitivamente por resoluciones de 10 de abril de 1992 y 11 de febrero de 1994, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

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

**Artículo 1.1.2. Ámbito territorial.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Montilla.

**Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.**

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

2. El Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estudio concreto de la propiedad inmobiliaria.

**Artículo 1.1.4. Finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística**

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, 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 la Constitución, en el Estatuto de Autonomía de Andalucía y en 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 la implantación de actividades económicas.

b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de 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 implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

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

**Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.



El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

2. En el caso de vigencia sobrevenida de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y hasta tanto acontezca la adaptación del presente Plan General al mismo, las presente normas será interpretadas de conformidad con los criterios establecidos en el mismo; también, se observarán de forma prevalente las disposiciones de aplicación directas del Plan Subregional en los casos en los que las normas del presente Plan resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

#### Artículo 1.1.6. Régimen general de la innovación del Plan.

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

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes

que propone el presente Plan como sustituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

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

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

a. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma sean de aplicación conforme a la legislación urbanística vigente al momento de su aprobación.

b. Documentación planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

c. Evaluación Económica-Financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.

3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Montilla.

No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares

solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes.

5. Las revisiones o modificaciones de Plan General deberán contar con los informes preceptivos establecidos en la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

#### Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones.

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

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

- Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- El sistema general viario, sin perjuicio de sus ajustes.
- El sistema general de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación, y sus criterios de protección, del suelo no urbanizable de Especial Protección.

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

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

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

c. Para el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

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

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo.

En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial - sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de

los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

4. Se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17 de la LOUA.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1 del artículo 37 de la LOUA. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

7. No se considerarán modificaciones del Plan:

a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a las determinaciones de la ordenación estructural ni de la de la pormenorizada preceptiva.

b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

c. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los

parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.

e. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

f. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

9. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo.

10. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1 de las presentes Normas.

#### Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada la aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad.

#### Artículo 1.1.9. Publicidad.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa.
- b. Consultas previas.
- c. Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
- d. Cédulas urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

#### Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa.

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación 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.

3. En los procesos de información pública y audiencia al Ayuntamiento que se sometan los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio, se analizará por el municipio la incidencia y coherencia del mismo con los objetivos y determinaciones del presente Plan General a fin de velar por la coherencia y permanencia de éste.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA y las de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberá ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un (1) mes de conformidad con las previsiones del artículo 170.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art. 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 1.1.11. Ejecutividad y declaración de utilidad pública.

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Montilla, directamente o, en su caso, a través de una Gerencia Municipal de Urbanismo.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución o desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

#### Artículo 1.1.12. Usos y obras provisionales.

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

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden municipal acordando la de demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

#### Artículo 1.1.13. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación de carácter sustantivo.

No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

a. Incompatibilidad Total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integral.

b. Incompatibilidad Parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado «fuera de ordenanza».

2. Régimen de fuera de ordenación integral por Incompatibilidad Total.

a. Definición.

Tienen la consideración de «fuera de ordenación integral por incompatibilidad total», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

1.º En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de Incompatibilidad Total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

2.º En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 6.1.6 de estas Normas.

3.º En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan en los planos o fichas.

b. Intervenciones.

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

Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c. Usos.

Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

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

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

#### a. Definición.

Se considerarán en régimen de «fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial» los edificios que presenten una disconformidad con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este Plan en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

#### b. Intervenciones.

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

No obstante, en los casos que a continuación se explicitan, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definida en el artículo 7.1.2 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

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

2.º Cuando la disconformidad únicamente afecta a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan.

#### c. Usos.

Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación tolerado podrá autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

### 4. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

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

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y peligrosas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación previsto en el número 3.

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

6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de «fuera de ordenación tolerado» establecido en el número 3 anterior, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de «fuera de ordenación tolerado» en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

La autorización para nuevos usos permitidos a la que se refiere el apartado 3 anterior en estas edificaciones únicamente podrá realizarse con el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

7. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas», las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

8. Los edificios y construcciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General situados en suelo no urbanizable les serán de aplicación lo dispuesto en el artículo 13.2.4 de estas Normas, en el que se diferencian los regímenes aplicables conforme las previsiones del Decreto 2/2012 (por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía).

9. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

#### Artículo 1.1.14. Carácter de las determinaciones del Título I Capítulo I.

1. Todas las normas establecidas en el Capítulo I de este Título I, tienen el carácter de determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural.

2. No obstante, el contenido del régimen de fuera de ordenación tolerado establecido en el apartado 3 del artículo 1.1.13 puede ser objeto de adecuación para su mejora por parte de los planes de desarrollo que establezcan la ordenación detallada del ámbito territorial correspondiente.



**CAPÍTULO II****Contenido del Plan General****Artículo 1.2.1. Documentación.**

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

- Memoria General, compuesta por la de Ordenación y de Gestión.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

- Planos del Plan General:

- Planos de Información.

- Planos de Ordenación Estructural.

0.01 Clasificación de suelo.

0.02 El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales.

0.03 La ordenación de suelo no urbanizable.

0.04 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores de Suelo Urbano, Urbanizable, Sistemas Generales.

0.05 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado.

0.06 Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable (Ordenación Estructural) y en Suelo Urbano (Ordenación Pormenorizada Preceptiva).

- Planos de Ordenación Completa.

0.07.1 Ordenación Completa 1/7.500.

0.07.2 Planos de Ordenación Completa 1/2000.

- Planos Sectoriales de Ordenación.

- Infraestructuras.

S.01. Red de Abastecimiento de Agua.

S.02. Red de Saneamiento.

S.03. Red de Energía Eléctrica.

S.04. Red de Telefonía.

S.05. Red de gas natural.

S.06. Movilidad y Accesibilidad.

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

Anexo. Fichas de Actuaciones Urbanísticas:

A Fichas del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de carácter transitorio.

B. Fichas del suelo urbano no consolidado. Áreas de reforma interior.

C. Fichas del suelo urbano no consolidado. Sectores con ordenación diferida.

D. Fichas del suelo urbanizable ordenado (SUO) y sectorizado (SUS).

E. Fichas del suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:

- Catálogo de Elementos Protegidos de Montilla.

- Estudio de Impacto Ambiental.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias y propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En

todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

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

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:

a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cinco por ciento (5%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.

e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación

de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices. Por regla general, las determinaciones incorporadas en las presentes Normas tienen carácter de normas vinculante de aplicación directa salvo cuando en el mismo precepto se declare expresamente que todo o parte de él tiene carácter de recomendación o directriz.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en aquellos casos en los que, por tratarse de terrenos destinados a sistemas generales que tienen naturaleza singular o supramunicipal, se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

Los sistemas generales sin clasificación del suelo se identifican en el Plano O.01. Clasificación del Suelo, Plano O.02 El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales y Plano O.03. Ordenación del Suelo No Urbanizable y son los siguientes: los tramos de sistema generales de comunicaciones viarias de nivel territorial, los tramos de sistemas generales de comunicaciones ferroviarias, los terrenos del Hospital Comarcal y los calificados como Cementerio Municipal.

5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

6. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el plan.

7. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

8. En desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquier otra prestación de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del no urbanizable en urbanizable o urbano, o del urbanizable no sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requieran una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputados de ilegales.

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

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 0.01 Clasificación del Suelo, 0.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable. Categoría y 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable. Categoría.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos; 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4; 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3, 13.1.1, 13.1.2 y 13.1.3. De igual forma tienen el carácter de estructural, el régimen que regula el estatuto de derechos y deberes de cada clase y categoría de suelo que se contiene en los artículos 10.2.1, 10.2.7, 10.2.8, 10.2.9, 12.1.8, 12.2.6 y 13.1.4.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación 0.02 Estructural denominado el Modelo de Ordenación de Sistemas Generales y Usos Globales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.6.3, 6.6.4 y 6.6.5. de las presentes Normas. Se entienden pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

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

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural 0.02 El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales, 0.04. Suelo Urbano y Urbanizable y 0.05 Áreas Homogéneas y en artículo 6.1.4 y en las Fichas anexas sobre sectores en suelo urbano y urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural.

E. La delimitación de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural 0.04 denominado Suelo Urbano y Urbanizable.

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 0.04 y 0.06. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y

Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 12.1.6 así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública.

A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan.

La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el artículo 12.2.2 y en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

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

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo 0.01 y de Ordenación del Suelo No Urbanizable 0.03 se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, regulados en los artículos 3.4.5. y 3.4.6.

K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección vinculada a las exigencias de la legislación sectorial.

L. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

M. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca expresamente esta pertenencia.

3. En cada uno de los Títulos de las Normas se contienen preceptos que identifican aquellas disposiciones del mismo que tienen el carácter de ordenación estructurales, incorporando todos aquellos que regulan los aspectos señalados en el apartado 2 anterior como aquellos que regulan otras materiales relacionadas con los mismos, que por su incidencia y alcance deben contar con la misma consideración jurídica. Así mismo en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

5. En todo caso, prevalecerán las disposiciones del artículo 10.1.A de la LOUA sobre identificación de las determinaciones estructurales en caso de constatare discrepancias respecto a la concreta identificación que de las mismas realiza este Plan General.

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

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la

definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación no tiene carácter de estructural.

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

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

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas –salvo que se establezcan expresamente como vinculantes por ser exponente manifiesto de los Criterios y Objetivos de la ordenación– las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo.

Estas determinaciones potestativas podrán ser alteradas por éstos mediante justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustan a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

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

**TÍTULO II****NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales**

Artículo 2.1.1 El carácter de las disposiciones del Título II Plan General.

El contenido de las disposiciones de los Capítulos I y II del presente Título II tienen el carácter de determinación estructural excepto los artículos 2.1.2, el 2.2.2, el 2.2.3, el 2.2.9, el 2.2.10 y 2.2.11.

Artículo 2.1.2. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

2. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a. Figuras de planeamiento:

• De complemento del Plan General y desarrollo en suelo urbanizable no sectorizado: el Plan de Sectorización.

• De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable sectorizado en los sectores de suelo urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

• Estudio de Detalle (E.D.).

• Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).

• Catálogos de conservación.

c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

• Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.

• Proyectos de Reparcelación o Expropiación.

• Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

• Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

• Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

**CAPÍTULO II****Otros Instrumentos de Planeamiento****Sección I. Figuras de Planeamiento General**

Artículo 2.2.1. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

00128658

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbanizable no sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

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

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

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

6. Se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento (10%) del coste total de las obras. Potestativamente se indicarán aquellas mejoras que suponen para el interés general en materia de ordenación y gestión supone la propuesta de sectorización.

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

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:

a. La delimitación de todo o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporara en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico.

e. Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

f. Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución.

De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y



obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

g. De forma potestativa, la ordenación detallada de todos o parte de los terrenos objeto de sectorización.

9. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

## Sección II. Disposiciones Generales de las Figuras de Planeamiento de Desarrollo

### Artículo 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

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

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

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

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

### Artículo 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan, habrán de recoger las siguientes:

1.º Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2.º Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3.º Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aún cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

Compromisos en orden a:

a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto

de reparcelación, La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c. En su caso, otros compromisos asumidos voluntariamente por el promotor de la actuación con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos. Estos compromisos no podrán establecerse en perjuicio de propietarios que no hayan suscrito dichos convenios.

4.º Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del siete por ciento (7%) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan.

Artículo 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

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

Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidos por este Plan General (en el artículo 2.2.7.8. y 2.2.8.4. y en las fichas de los ámbitos que se contiene en el Anexo de las Normas), mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de urbanización y localización atribuidos por el Plan General al ámbito.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo se realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamientos superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

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

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

Artículo 2.2.5. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas particulares, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1.º Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos el doce por ciento (12%) de la superficie del sector. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimos en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2.º Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3.º Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4.º Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
- Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

5.º La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6.º Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

7.º El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre. En los que se localicen adyacentes a espacios edificables se reservará una franja de al menos 6 metros de anchura en contacto con la alienación exterior de la edificación destinada a la accesibilidad, que podrá ser utilizado indistintamente por peatones y acceso de servicios públicos y automóviles de residente.

8.º No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial a efectos del cumplimiento del artículo 17.1 de la LOUA en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con uso global residencial, los espacios que se encuentren en terrenos de máxima pendiente, superior al veinticinco por ciento (25%). Así mismo, se impedirá su localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al treinta por ciento (30%) del mínimo legalmente establecido.

9.º Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

10.º Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11.º Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística de ellos.

Artículo 2.2.6. Condiciones de diseño y Secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

#### 1. Condiciones de diseño del viario.

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

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son indicativos pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico (en lo concerniente a su función, origen y destino) y se justifique la mejora de la solución propuesta.

#### 2. Secciones mínimas y distribución del viario

En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada completa, las Secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General (RVB) y a la Red Viaria Local Estructurante (RVC), que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas, en las Secciones tipo, según la Memoria Justificativa para los (RVB), y en los Planos de Ordenación pormenorizado: el Plan Parcial deberá ajustarse a las Secciones y distribución

transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial:

1.º Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 27 metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3,5 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las Secciones tipo de la Memoria.
- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2 m de anchura libre.

2.º Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínimo.
- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.
- Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 3 metros.
- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.
- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

3. 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 o, en el caso, de regularización edificaciones existentes, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

4. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se dispondrán la presencia de carriles-bicicleta.

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

5. Criterios de compatibilidad medioambiental:

- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.
- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

### Sección III. Sobre el Plan Parcial

Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbano no consolidado y del urbanizable sectorizado del presente Plan General

así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en el Título XI de las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas particularizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerá las normas de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad de la ordenación y los objetivos perseguidos.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie.

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

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

b. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c. Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De

igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.

No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución que se establece en la ficha (Anexo a las Normas) de cada ámbito de planeamiento entre los diversos usos y tipologías genéricos de la edificabilidad global asignada. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados admitidos:

a. En ningún caso el ejercicio de la facultad de reajuste de la proporción de usos y tipologías señaladas en la ficha podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

b. No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.

c. La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un cinco por ciento (5%) del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.

d. El ajuste de la redistribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General podrá realizarse por el Plan Parcial conforme a las siguientes limitaciones: para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha.

No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, se admitirá la implantación de otros usos pormenorizados distintos que se integren entre los usos propios del uso global asignado como estructural al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.

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

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

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter

se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

10. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del uno por ciento (1%) de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos.

De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

11. Los Planes Parciales de sectores de suelo urbano no consolidado con el objetivo de la normalización e integración urbanística de ámbitos con edificaciones existentes irregularmente implantadas en origen deberán ajustarse en materia de ordenación a las condiciones establecidas en su ficha respectiva así como a las condiciones generales establecidas en el artículo 10.1.8 de estas Normas y Capítulo III del Título XI.

#### Sección IV. Sobre los Planes Especiales

##### Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sectorial problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá ser:

a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5. establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido



sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.

c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d. Planes Especiales para alterara la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

4. Es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

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

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenido en el apartado 8 del artículo anterior.

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

5. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

6. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que completen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones las que, con carácter vinculantes, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

7. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a. No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de las áreas de reforma interior hasta que esté establecida su ordenación pormenorizada, aprobado

su proyecto de urbanización y de reparcelación, así como ejecutadas sus obras de urbanización salvo que se otorguen con las garantías establecidas en estas normas para las obras de edificación simultáneas con las de urbanización.

b. Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas en virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

8. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.3 de las presentes Normas.

9. Podrán redactarse Planes Especiales para garantizar los objetivos de las Áreas de Gestión Integradas que en su caso se delimiten conforme a lo previsto en el artículo 144 de la LOUA.

#### Sección V. Sobre el Estudio de Detalle

##### Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano.

b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d. De forma justificada, fundamentada en errores u omisiones de situaciones de hecho contenidas en los planos, se podrá reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan objeto de reajuste y a las siguientes condiciones.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos

edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en las áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa, será necesario elaborar un Estudio de Detalle cuando el Plan General no contenga la fijación de la rasante o la distribución del volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

8. En la formulación de los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

9. Además, en la formulación de los Estudios de Detalle, deberán tenerse presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d. Respetar los árboles de interés y las masas arbóreas existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle de formulación necesaria se tramitarán dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos. En caso de que no se establezca plazo alguno de forma expresa, se prevé supletoriamente que deberán presentarse para su tramitación antes de finalizar la tercera anualidad del cuatrienio al que se adscriban.

11. Transcurrido el plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

12. También podrán formularse Estudios de Detalle para la ordenación de manzanas concretas del suelo urbanizable ordenado que se ajustarán a las mismas reglas anteriores.

**Sección VI. Otros Instrumentos de la ordenación urbanística****Artículo 2.2.10. Ordenanzas Municipales.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Montilla.

**Sección VII. Catálogos complementarios del planeamiento****Artículo 2.2.11. Los Catálogos.**

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

**TÍTULO III****RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

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

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los

predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación 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.

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

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

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

7. 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 Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

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

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

#### Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su uso subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para disfrutar el uso urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito de la zona Centro Histórico, así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo del subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico, de modo que la resolución de los órganos competentes en esta materia no exijan la conservación de los restos ubicados en el subsuelo o cuando las estructuras emergentes protegidas puedan resultar dañadas por obras que afecten al subsuelo.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, instalaciones técnicas propias al servicio del edificio, aseos, trasteros (hasta un máximo del diez (10) por ciento de la edificabilidad sobre rasante) o cuando se destinen a almacenes vinculados funcionalmente a actividades económicas desarrolladas en la planta baja. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se computará conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 7.3.17 de estas Normas.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado que tengan el carácter de sistemas locales, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente para su destino a aparcamiento subterráneo, a fin de integrar un complejo inmobiliario previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

Una vez aceptada la propuesta se formulará y tramitará un Plan Especial con la finalidad de precisar que la calificación de uso público de los terrenos sólo se extiende al suelo y al vuelo, y que el subsuelo tendrá la calificación de uso privativo con destino a aparcamiento».

#### Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

##### 1. Derechos de los ciudadanos y ciudadanas.

Todas las personas tienen derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento urbanístico y territorial adecuado a los intereses generales, y, tal fin, que:

- a. cumpla los estándares de calidad y dotación suficiente de infraestructura, espacios libres y equipamientos.
- b. cumpla con las limitaciones de edificabilidad y densidad establecidas.
- c. asegure la conservación y protección del patrimonio cultural y natural.
- d. proteja la calidad del paisaje.
- e. contribuya a mejorar las condiciones de acceso a una vivienda digna.
- f. responda a una distribución equilibrada y racional de los usos y las actividades para asegurar el progreso económico y social de la población.

De igual forma, tienen derecho a la participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta.

Así mismo se reconoce a todos los ciudadanos y ciudadanas el derecho al ejercicio de la acción pública para hacer respetar el Ordenamiento Jurídico Urbanístico y Territorial en su conjunto. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.

De igual modo todos los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho al uso común y general de las redes viales urbanas, peatonales, zonas verdes y de recreo públicas existentes en la ciudad, a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos de uso público, de acuerdo con las normas aprobadas por la Administración.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

4. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

#### Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el deber de respetar las disposiciones de ordenamiento jurídico urbanístico y territorial y colaborar con la Administración en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

- a. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
- c. Deber de conservar y mantener el suelo y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
- e. Deber de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- f. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
- g. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
- h. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

- a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.
- b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
- c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
- d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 3.1.5. Carácter de las disposiciones del Título III.

Las disposiciones del Título III de estas Normas Urbanísticas tienen el siguiente carácter:

1.º Todas las disposiciones del Capítulo I, II y IV tienen el carácter de Ordenación Estructural, sin perjuicio de su inmediato desplazamiento o adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio en los propios términos de las disposiciones derogatorias y transitorias que se incorporen por ésta.

2.º Las disposiciones establecidas en el Capítulo III y V de este Título III no tienen carácter estructural, pudiendo ser desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales, relativas al régimen de derechos y deberes tienen el carácter de Ordenación Estructural.

## CAPÍTULO II

### El aprovechamiento urbanístico

Artículo 3.2.1. Áreas de reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.



3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

A. Coeficientes del Suelo Urbano No Consolidado.

A.1 Coeficientes de uso y tipología.

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son

A.1.1 Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación pormenorizada

a. Uso Residencial.

Residencial Plurifamiliar Bloque Horizontal (PF/BH): 1,15.

Residencial Plurifamiliar Bloque Vertical (PF/BV): 1.

Residencial Plurifamiliar Bloque Lineal (PF/BL): 1.

Residencial Plurifamiliar en Manzana (PF/M): 1.

Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M): 1,15.

Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.

b. Uso pormenorizado de vivienda protegida.

Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.

c. Uso de Actividades Económicas.

Servicios Terciarios compatibles con el uso residencial: 0,8.

Servicios Terciarios en parcela exclusiva: 0,9

Industrial: 0,8.

Logística-Almacenamiento: 0,9.

Servicios Avanzados: 0,9.

d. Dotacional privado: 0,6.

A.1.2 Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida.

a. Uso Residencial de Vivienda Libre en ámbito con uso Global Residencial-Baja Densidad: 1,3

b. Residencial Vivienda Protegida en ámbitos con uso Global Residencial en cualquier tipología: 0,7

c. Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier ámbito: 0,9.

d. Logística-Almacenamiento: 0,9.

e. Servicios Avanzados: 0,9.

A.2 Coeficientes de urbanización.

El valor de los coeficientes de urbanización empleados escogido es 1, al no apreciarse grandes diferencias que pudiesen contribuir a la implantación de un coeficiente distinto entre las diferentes áreas de reparto

B. Coeficientes en suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

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

B.1 Coeficientes de Usos y Tipologías pormenorizados en Suelo Urbanizable Ordenado. (SUO).

- Residencial Unifamiliar entre medianera (UF/M): 1,15.
- Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): 1,2.
- Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.
- Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.
- Actividades Económicas Zona de Ordenanza ZO-7: 0,9.

B.2 Coeficientes de Uso y Tipología dominantes en el Suelo Urbanizable Sectorizado. (SUS).

- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1.
- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores de Baja Densidad con fines de regularización: 1,30.
- Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,7.
- Servicios Terciarios en parcela no exclusiva (compatibles) en Sector con uso global Residencial: 0,8
- Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier Sector: 0,9.
- Industrial en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,8.
- Logística-Almacenamiento en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,9.
- Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,9.
- Usos de Equipamiento privado en cualquier Sector: 0,6.

B.3 Coeficientes de urbanización-localización y consumo de Suelo.

Sectores de crecimiento ordinario: 1.

Sectores con fines de regularización: 1,25.

5. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (A.1.1 de uso y tipología pormenorizado). Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

6. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado A.1.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

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

8. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicarán los coeficientes de

localización, urbanización y consumo de suelo (B.3) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

9. Cuando algún instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada disponga, de conformidad con la regulación de admisibilidad de usos establecida en el Título VI el uso de Gran Superficie Comercial se asignará como coeficiente de ponderación el 1,30.

10. Con carácter general, los edificios destinados íntegramente a aparcamientos contarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento con un coeficiente análogo al uso de servicios terciarios en parcela exclusiva.

#### Artículo 3.2.3. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

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

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

a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

De igual modo, las obligaciones, en su caso, asumidas voluntariamente por el promotor de la actuación en los convenios urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles, caso de no ser cumplimentadas serán causa para declarar el incumplimiento deberes urbanísticos conforme a las previsiones del artículo 110 apartado 2.a) de la LOUA. En todo caso, la exigencia de cesiones superiores no se podrá realizar en perjuicio de los propietarios de suelo que no hayan suscrito el convenio.

c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

### CAPÍTULO III

#### El deber de conservar y rehabilitar

##### Sección I. Deberes Generales de Conservación y Rehabilitación de los Bienes Inmuebles

#### Artículo 3.3.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo III del Título III.

1. Las normas establecidas en el presente Capítulo III del Título III tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.

2. El contenido de las disposiciones del presente Capítulo puede ser completados o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales de Policía de los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

#### Artículo 3.3.2. Obligación genérica de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias 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 uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios existentes de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación 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

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

#### Artículo 3.3.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua 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 corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, 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 que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones

deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### Artículo 3.3.4. El Deber de rehabilitación.

1. Además del deber general de conservación exigido a los titulares de cualquier edificio para realizar aquellas obras que no excedan del contenido normal de dicha obligación definida en el artículo 3.3.5 de estas Normas, el deber específico de rehabilitación será exigible en los siguientes casos:

a. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un área de rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.

c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

**Artículo 3.3.5. Contenido normal del deber de conservación.**

1. 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.

2. Las obras de conservación o/y rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde. Si las obras rebasan el contenido normal del deber de conservación, la cuantía del exceso se ejecutará a costa de la entidad que lo ordene siempre que se obtengan mejoras o beneficios de interés general.

**Artículo 3.3.6. Colaboración municipal.**

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran 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 al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

**Artículo 3.3.7. Potestades públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.**

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

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

b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.

c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

**Artículo 3.3.8. Órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno.**

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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:

a. 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.

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

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del

apartado a) 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.

Artículo 3.3.9. Inspección técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

## Sección II. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 3.3.11. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el planeamiento.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores, de conformidad con las previsiones del artículo 183.2 en su inciso final de la LOUA.

A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una compensación económica equivalente al importe del exceso conforme a las previsiones del artículo 155 apartado 5 de la LOUA, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

### Sección III. Conservación específica y ocupación temporal de solares

#### Artículo 3.3.12. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1.º Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2.º Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3.º 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.

#### Artículo 3.3.13. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a. Descanso y estancia de personas.

b. Recreo para la infancia.

c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compacto.



2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización.

El planeamiento de desarrollo de los sectores del suelo urbanizable podrá establecer, de modo justificado, la exigencia de constitución de una entidad urbanística de conservación de las obras de urbanización en los siguientes casos:

a. En las unidades de ejecución con uso global de actividades económicas, a partir de la recepción de las obras de urbanización y por un plazo máximo de cuatro años, sin perjuicio de su continuidad por acuerdo mayoritario de los integrantes de la entidad.

b. En las unidades de ejecución de suelo urbanizable con uso global residencial con densidades menores a 20 viviendas por hectárea, será obligada la conservación de la urbanización al menos hasta que se otorguen licencias de obras que materialicen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la edificabilidad total de usos lucrativos del ámbito de la unidad. A partir de entonces podrá liquidarse la entidad de conservación, integrándose en el régimen general de gestión del servicio público municipal.

De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, podrán delimitarse ámbitos a los solos efectos de constituir Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación de la Urbanización con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

### Sección IV. La declaración de ruina

#### Artículo 3.3.15. Régimen general de la ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento 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.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

2.<sup>a</sup> Que 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 a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

3.ª Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 3.3.16. El procedimiento general para la declaración de la ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales

sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento 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.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina en edificios no catalogados no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición, salvo que se haya optado por su titular voluntariamente por la rehabilitación.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, 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, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de

la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas:

1.<sup>a</sup> La declaración de ruina no conllevará la demolición del edificio protegido, pudiendo procederse sólo al desmontaje de los aspectos a que se refiere la norma 7.<sup>a</sup> siguiente, si bien este efecto quedará en suspenso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

2.<sup>a</sup> En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

3.<sup>a</sup> Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

4.<sup>a</sup> Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica (conforme a las previsiones del artículo 157.3.B.b de la LOUA) o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

5.<sup>a</sup> La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

6.<sup>a</sup> De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

7.<sup>a</sup> Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuyo desmontaje se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

8.<sup>a</sup> La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados por este PGOU tanto en cumplimiento del deber establecido en el artículo 37.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (para el caso de aquellos que se integran a su vez en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz) como para el resto (en cumplimiento del deber de información y colaboración institucional que se deriva de la legislación de régimen común de las Administraciones Públicas). En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral, en la comunicación de la incoación del expediente de ruina podrá solicitarse informe a la citada Consejería sobre el interés históricoartístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

9.ª Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

10.ª En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

#### Artículo 3.3.18. La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas

probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Artículo 3.3.19. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea

declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de seis (6) meses.

3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un año.

5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.

9. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.

7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

## CAPÍTULO IV

### Parcelación urbanística

#### Artículo 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

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

#### Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengán aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

h. Incumplimiento de la parcela mínima establecida para los distintos usos admitidos.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

a. aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la Administración competente en materia de agricultura y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

## CAPÍTULO V

### El Derecho a la Información Urbanística

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de



copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

b. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

c. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el artículo 40.1 de la LOUA, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento.

Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

#### 2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

#### 3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

a. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos de escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

b. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho.

El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

#### 4. Cédula urbanística:

a. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

b. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes.
- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

c. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.

d. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

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

5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá el alcance informativo y no vinculante a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

**TÍTULO IV****NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales de la Actividad de Ejecución**

Artículo 4.1.1. Carácter de las disposiciones del Título IV de las Normas.

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

a. las que establecen los plazos de edificación y ejecución de los ámbitos de áreas de reforma interior y sectores para las que el este Plan establece su ordenación pormenorizada.

Estas disposiciones tienen el carácter de pormenorizadas preceptivas.

b. Las disposiciones del Capítulo III sobre actuaciones asistemáticas, que tiene el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

En todo caso las disposiciones de este Título IV quedarán desplazadas y sustituidas por cualquier alteración de la legislación urbanística en materia de ejecución.

2. Las disposiciones del Capítulo VI podrán completadas o sustituidas por Ordenanzas Municipales en los términos previsto en el citado Capítulo.

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

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Montilla, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de

un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. 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.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

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

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

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

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

2. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

A tal fin:

a. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

b. Los particulares tienen el derecho a competir en la forma determinada por la legislación urbanística por la adjudicación de la actividad urbanizadora cuando la Administración opte por la forma de gestión indirecta del sistema de expropiación o bien en los sistemas de gestión privada cuando la iniciativa de los propietarios no sea suficiente.

3. El propietario tiene en todo caso la facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal sobre el suelo y la legislación urbanística autonómica, debiendo contar en el sistema de compensación y en el de cooperación con un plazo mínimo de un mes para decidir sobre su ejercicio a contar desde que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. La imposibilidad de su ejercicio por establecimiento del sistema de expropiación será objeto de indemnización conforme a lo establecido en la

legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios 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 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución.

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art. 88 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

Artículo 4.1.7. La ejecución de la obra urbanizadora.

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

## CAPÍTULO II

### Las Actuaciones Sistemáticas

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en los sectores del suelo urbanizable ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior de renovación (ARI-r) del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

2. No obstante en los ámbitos que cuenten con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado con fines regularización e Integración Urbana-Ambiental podrá ser objeto de delimitación de una o varias unidades de ejecución por parte de la Administración Urbanística.

3. En los Sectores (S) y Áreas de Reforma Interior (ARI-r) del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de éstas, habrán de cumplir (de conformidad con las previsiones del artículo 105 y siguientes de la LOUA y el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 32/1978) las siguientes exigencias:

a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto

habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c. Los aprovechamientos y cargas urbanísticas proporcionales de las distintas Unidades de Ejecución en el seno de cada sector o área de reforma interior habrán de ser análogos, sin admitir diferencias entre sí con relación al aprovechamiento del sector o área de reforma interior superiores a un quince por ciento (15%) las cuales deberán en todo caso ser objeto de compensación económica. Para autorizar esta división, los titulares de la unidad excedentaria deberán avalar el importe económico en que se valore la diferencia a favor de la deficitaria.

d. Así mismo, cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución, no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor al rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, deberán en todo caso ser objeto de compensación económica.

e. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

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

1. Únicamente se delimitarán unidades de ejecución en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado en ámbitos con

Área de Reparto.

2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de unidad de ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que les corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 4.2.4. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

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

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los

subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, podrán adaptarse como medidas compensatorias las siguientes:

a. Disminuir la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

b. Compensar íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializable en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

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

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y

gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, y siempre que se hayan incluido en el cálculo del Aprovechamiento Medio, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el

supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

2. Así mismo será objeto de reurbanización, con ocasión de la ejecución de la unidad, las superficies de terrenos públicos con destino al sistema viario existente, en el caso de que se vean afectados por las obras de urbanización, localizadas en colindancia con el ámbito de la unidad de ejecución siempre que no queden integradas en otro ámbito.

3. Cuando en las fichas de las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado se identifiquen superficies de «suelo público existente», se entenderá que son terrenos que se encuentran en la actualidad afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento, sin perjuicio de que deban formalmente inscribirse a favor de la Administración Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución deberá prever la adecuada reurbanización del «suelo público existente» para asegurar su integración urbana adaptada a la nueva ordenación propuesta.

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

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

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

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

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

3. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución solicitar en el plazo de dos años desde el inicio del Cuatrienio al que se adscriba su programación que se determine el sistema de compensación.

Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si trascurrido el citado plazo de dos años no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración podrá establecer un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del artículo 108.2 de la Ley 7/2.002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

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

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.

2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar la anualidad, bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas. Transcurrido dicho plazo sin producirse el cumplimiento del deber de urbanizar, producirá los efectos previstos en la legislación vigente.

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

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



**Artículo 4.2.10. Los Proyectos de Reparcelación.**

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

2. La aprobación del proyecto de reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales, cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

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

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

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de

Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.

b. Los costes de infraestructuras necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales de servicios (viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica) exteriores al ámbito a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

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

c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales, etc.

e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. Se considerarán además como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras de reposición de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, que se hayan visto afectados por las actuaciones de conexión, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

4. En los ámbitos que cuenten con fines principalmente vinculados a los objetivos de normalización urbanística deberá excluirse de la reparcelación los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos gratuitamente al Ayuntamiento o incluso cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

### CAPÍTULO III

#### Las Actuaciones Asistemáticas

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

b. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

c. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

Artículo 4.3.2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

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, obteniéndose el suelo preciso para las dotaciones en estos casos por los medios establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 4.3.3. Contribuciones especiales.

La Administración Urbanística Municipal podrá aplicar las contribuciones especiales en el caso de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado de conformidad con las previsiones del artículo 105 apartado 5 de la LOUA así como en aquellos otros supuestos admitidos de conformidad con la legislación de haciendas de las Corporaciones Locales.

### CAPÍTULO IV

#### La Expropiación

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

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

1.º Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2.º Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3.º Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

4.º Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

5.º Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6.ª Por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

7.º En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

a. La inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

b. La inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

d. La inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e. La inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

8.º Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.

9.º A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

10.º A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

11.º En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

## CAPÍTULO V

### La Ejecución Urbanística de las Dotaciones

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene en las formas previstas en el artículo 139 de la LOUA o norma que la sustituya.

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

a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido

b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de

Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 4.5.3. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

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

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

## CAPÍTULO VI

### La Intervención Preventiva de los Actos de Edificación

#### Sección I. Disposiciones Generales

Artículo 4.6.1. Carácter de las disposiciones del Capítulo VI del Título IV.

Las normas establecidas en el presente Capítulo VI del Título IV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes, pudiendo ser desarrollado o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 4.6.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.

2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 4.6.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

1.º Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

2.º Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase, y cualquiera que sea su uso, de nueva planta.

3.º Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación o conservación de construcciones e instalaciones ya existentes cualquiera que sea su alcance, finalidad o destino. Se entienden incluidas, las de modificación del aspecto exterior de los edificios, instalaciones e industrias existentes, cualquiera que sea su uso.

4.º Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

5.º La demolición de las construcciones y edificios, sean totales o parciales (salvo en los casos declarados de ruina inminente) y el vertido de sus escombros.

6.º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

7.º El cambio objetivo del uso existente de las edificaciones, construcciones o instalaciones sea total o parcial.

8.º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, abancalamiento etc.) en cualquier clase de suelo salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

9.º La extracción de áridos y la explotación de canteras.

10.º La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

11.º El cerramientos, vallado o disposición de muros en solares, fincas o terrenos.

12.º La apertura de caminos, vías o accesos rodados, su modificación o pavimentación, así como demás obras de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado. De igual modo precisará licencia de obras específica las intervenciones arqueológicas salvo cuando se contengan en el propio Proyecto de Obras de edificación autorizado.

13.º La ubicación de edificaciones prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

14.º La instalación de invernaderos o instalaciones similares.

15.º La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

16.º La colocación de carteles, vallas o sistemas de propaganda visibles desde la vía pública.

17.º Las instalaciones que afecten al subsuelo o las edificaciones en el mismo con independencia del uso o destino.

18.º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

19.º La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

20.º Los actos de construcción y edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en las estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.

21.º La instalación de grúas torres.

22.º La colación de antenas de cualquier clase, la instalación de acondicionadores de aire y el acristalamiento de balcones y terrazas.

22.º La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

23.º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional 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. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

3. Las licencias se otorgarán de conformidad con la ordenación urbanística y la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas en función de la clase y categoría de suelo.

Artículo 4.6.4. Las Ordenanzas Municipales sobre intervención administrativa municipal del uso del suelo.

Se seguirán aplicando las Ordenanzas Municipales aprobadas a la entrada en vigor del presente Plan General reguladora de las licencias de obras y de actividades hasta tanto acontezca su adaptación al presente Plan General.

## TÍTULO V

### INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- c. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- d. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última.

a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial.

#### Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo.

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

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las finalidades establecidas por la legislación urbanística vigente en cada momento.

#### Artículo 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable, de conformidad con las previsiones del artículo 73.2.b de la LOUA, en relación con las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo establecidas en el artículo 69.1 de la LOUA). En este caso pasarán a integrarse en el Patrimonio Público de Suelo aquellas parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que correspondan a la Administración actuante y que no deban destinarse al pago de justiprecios o al beneficiario del sistema.

b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

c. En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

#### Artículo 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a. Los usos productivos relacionados con la industria bodeguera y el uso hotelero.
- b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.5. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en el artículo 78 de la Ley de Ordenación Urbanística, a delimitar como área de tanteo y retracto los ámbitos coincidentes con las áreas de gestión integrada.

2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

3. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Artículo 5.1.6. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación la Zona Casco Histórico de Montilla, identificada en los Planos de Ordenación Completa del Plan General.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

1.º Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de barrios y zonas urbanas de la ciudad.

2.º Los ámbitos del suelo urbano consolidado en los que deben adecuarse la red viaria local a los nuevos criterios de movilidad del Plan que se identifican como actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas y delimitadas en el Plano de Ordenación Completa.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.



**CAPÍTULO II****Determinaciones Relativas a Garantizar el Suelo Suficiente para Viviendas de Protección Oficial U Otros Regímenes de Protección Pública**

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a. La definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2

b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.2.2. La calificación de viviendas protegidas.

Conforme a las previsiones del artículo 6.3.1., en aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

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

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c. El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se formulará un Estudio de Detalle para al menos concretar la localización de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

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

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

e. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los instrumentos de ordenación que establezca la ordenación completa dispondrán la reserva de vivienda sometidas a algún régimen protección pública de conformidad con las exigencias del artículo 17.8 de la LOUA.

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

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o

construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

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

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial y tengan su ordenación pormenorizada diferida a planeamiento de desarrollo, en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un cinco por ciento (5) %.

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

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

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima del parámetro máximo establecido en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA (según redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero), en función del nivel de densidad que resulta aplicable al mismo. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

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

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas si la tipología es adecuada para ello, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al setenta por ciento (70%) del valor atribuido a la vivienda libre.

2. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el quince por ciento (15%) del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.8. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación

provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las Obras.

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

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

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

3. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la calificación provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

## TÍTULO VI

### CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO I

##### Determinaciones Generales sobre la Asignación de los Usos

###### Artículo 6.1.1 Objeto.

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

###### Artículo 6.1.2 Carácter de las disposiciones del Título VI.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo I así como las disposiciones del resto de Capítulos en el que expresamente se establezca dicho carácter.

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

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística, se distingue entre:

a. Uso global.

Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona territorial, sector o área considerada. Expresa al conjunto de usos pormenorizados que de forma dominante o mayoritaria se implantan en la zona (área, sector o ámbito de edificación homogénea).

b. Uso pormenorizado.

Es aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta. El uso pormenorizado puede ser principal o compatible.

- Principal: es aquel destino específico cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector. En el suelo urbano consolidado es uso principal el uso propio u ordinario que se desarrolla en cada parcela según la zona de ordenanzas.

- **Compatible o Permitido:** 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.

En las zonas, es uso pormenorizado principal es aquel cuya implantación con carácter de uso dominante o mayoritario asigna el planeamiento al sector o área. En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, los usos pormenorizados establecidos en las fichas representan los usos de necesaria presencia en el ámbito, que deberán ser fijados por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título III y en su ficha respectiva.

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

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado el uso permitido (compatible) puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario (si se admite su convivencia en el mismo edificio) o como alternativo del principal salvo restricciones que establezcan en cada una de las zonas.

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

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en los artículos 2.2.7 y 2.2.8 de estas Normas.

b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance establecido en el Artículo 2.2.7 de estas Normas, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme al apartado 8 de este. No obstante en esta categoría también la asignación del uso (calificación urbanística) se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales de Sistemas General.

d. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Uso prohibido es aquel cuya implantación. esta excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.

b. Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

#### Artículo 6.1.4 Usos globales.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

A. Uso residencial(R): Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

B. Uso de actividades económicas (AE): Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías.

Igualmente incluye el ejercicio de actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

C. Uso dotacional genérico (D): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se integran igualmente el uso de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, que se corresponde con el uso general establecido para aquellos espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías, así como los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y otros servicios urbanos.

2. El Uso global es desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo. Los usos pormenorizados en el suelo urbano y urbanizable se regulan por lo dispuesto en el presente Título VI. En el suelo no urbanizable los usos pormenorizados se regulan por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

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

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

No obstante, el Plan General también identifica algunos sectores del suelo urbanizable en los que la proporción de usos pormenorizados pertenecientes al Uso Global Residencial y los pormenorizados pertenecientes al Uso Global de Actividades Económicas o de Equipamientos Privados alcanza unos parámetros homogéneos (mínimo del cuarenta por ciento cada unos de ellos) con la finalidad de integrar en el ámbito territorial un desarrollo urbanístico de usos diversos y complementarios.

Estos sectores en el Plano de Ordenación Estructural de Usos Globales y de Ordenación Integral se identifican con la leyenda de Usos Mixtos. En estos casos, la dotación de espacios libres y equipamientos locales, se calculará por el Plan Parcial conforme a las exigencias del Artículo 17 de la LOUA para los sectores con uso global residencial, con la finalidad de dotar al ámbito de mayores estándares.

#### Artículo 6.1.5. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer la calificación urbanística se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican (con su correspondiente nomenclatura identificativa incorporada en la leyenda de los planos de ordenación) , y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

a. Dentro del Uso Global Residencial:

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

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

b. Dentro del Uso Global de Actividades Económicas:

- Uso pormenorizado de Industria.
- Uso pormenorizado de Logística y Almacenamiento.
- Uso pormenorizado de Servicios Terciarios.
- Uso pormenorizado de Servicios Avanzados.
- Uso pormenorizado de Grandes Superficies Comerciales.
- Uso pormenorizado de Estaciones de Servicio.

c. Dentro del Uso Global Dotacional Genérico:

- Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
- Uso pormenorizado de Viario.
- Uso pormenorizado de Transportes e Infraestructuras Urbanas.

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

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.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulara 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, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

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

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio, y por tanto prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un (1) KW de duración permanente térmica.

c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

d. Plantas siderúrgicas integrales.

e. Instalaciones químicas integradas.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto no pudiendo implantarse en suelo urbano o urbanizable, las actividades siguientes:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a un (1) MW.

b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de veinte mil (20.000) toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de cincuenta (50) toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de doscientas (200) toneladas por año.

c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos toxicostóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

e. Coquerías.

f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a mil (1.000).

g. Fabricación y formulación de pesticidas.

h. Instalaciones de fabricación de explosivos.

i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.

k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo. No se entienden incluidas en esta prohibición las instalaciones de autobastecimiento de energías renovables localizadas en edificios o parcelas vinculados a ellos (tales como placas fotovoltaicas) que son admisibles en cualquier clase de suelo.

## CAPÍTULO II

### Condiciones comunes a todos los Usos

#### Artículo 6.2.1. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

**Artículo 6.2.2. Usos y condiciones de la edificación.**

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, estos 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 6.2.3 Usos en los sótanos.**

1. En general, en los sótanos solo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
- c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes localizados en primera planta sótano y siempre que resulten vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2 de estas Normas.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2, apartado 3 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.). En ningún caso podrá admitirse el uso residencial en planta sótano salvo para las dependencias a que se refiere el apartado 1.

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

**Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.**

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la determinación de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos

situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

**Artículo 6.2.5. Dotación de aparcamientos.**

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.



No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a cuatro (4), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de cuatro (4) metros de latitud.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad

del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

#### Artículo 6.2.6. Conservación del uso existente.

1. Las edificaciones ocupadas por bodegas que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan se encuentren en funcionamiento y no se hallen incluidas en actuaciones urbanísticas integradas previstas en éste o se califiquen con destino a usos públicos, se considerarán preferentemente como actividades a conservar, ya sea con dicho destino bodeguero o dentro del mismo grupo de la CNAE relacionada con la actividad vitivinícola.

2. Se admiten como usos compatibles de carácter complementario vinculados al principal (bodeguero) los de servicios terciarios (en las categorías de comercio y de oficinas) con una intensidad máxima del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad.

### CAPÍTULO III

#### Uso Residencial

#### Artículo 6.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

3. Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o

apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde espacio libre exterior.

Pertencen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.

b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público. No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no se pierde tal condición, cuando se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

1.º El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

2.º La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

3.º La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular.

4.º La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

5.º La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

6.º Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global 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.

b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art. 5.2.2.

d. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados.

4. Las disposiciones contenidas en el presente artículo tienen el carácter de ordenación estructural así como el apartado 3 del artículo 6.3.3.

**Artículo 6.3.2. Aplicación.**

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

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

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

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2a, Capítulo II, Título II del Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía..

2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

3. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

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

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

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

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

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

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

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

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

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento

que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar como máximo el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

## CAPÍTULO IV

### Uso de actividades económicas

Artículo 6.4.1. Definición y carácter de las determinaciones.

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

2. En el presente Capítulo IV del Título VI tienen carácter de ordenación estructural, además de este artículo, las disposiciones del Artículo 6.4.2, 6.4.3 y 6.4.15 siguientes. Las demás disposiciones de este Capítulo tienen la naturaleza de disposiciones de ordenación pormenorizada preceptiva sin perjuicio de la facultad de su desarrollo y complemento por Ordenanzas Municipales relativas a las condiciones de implantación de los edificios.

Artículo 6.4.2. Usos pormenorizados de las Actividades Económicas.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industrial.

El uso de «Industria» comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público.

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

a.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes

a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la transformación de alimentos y similares: mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.1.3. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.4. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.5. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.6. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

a.1.7. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

a.1.8. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

a.1.9. Fabricación del vidrio.

a.1.10. Fabricas de piensos compuestos.

a.1.11. Industria de aglomerado de corcho.

a.1.12. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a cincuenta (50) CV.

a.1.13. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.1.14. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.1.15. Talleres de géneros de punto y textiles.

a.1.16. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.17. Lavanderías industriales.

a.1.18. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.19. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) Kg

a.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.1.21. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.1.22. Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a tres mil quinientos (3.500) Kg.

a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.

a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos.

Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3 Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inócua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su

programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda. En caso de implantarse en parcela calificada de uso residencial, la superficie destinada a taller de las categorías indicadas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la edificación en que conviven ambos usos y nunca superior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil. En caso de implantarse en parcela con uso industrial, la implantación del uso compartido de vivienda deberá estar expresamente admitido, y además la superficie adscrita a la zona de viviendas no será superior a sesenta y cinco (65) metros cuadrados de superficie útil, debiendo la zona destinada a taller ocupar más de la mitad de la superficie edificada del local. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Bodegas e industrias de crianza de vinos: Corresponde a las actividades propias de la industria vinícola, tales como elaboración y crianza de vinos, elaboración de licores, brandies u otros vinos especiales, fabricación de vinagres vínicos y el aprovechamiento de los residuos vínicos (granilla, piquetas, orujo, etc); incluyendo el proceso de embotellado, refrigeración y almacenamiento cuando sea o no solidario con la obtención en la misma planta, y la obtención de aguardientes compuestos o naturales.

Igualmente se entienden incluidas, las industrias auxiliares a la actividad bodeguera, tales como la fabricación de cartón, vidrio, tapones, etc.».

En parcelas calificadas de Industria se admite como usos compatible el de Logística y Almacenamiento salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

b. Logística-Almacenamiento.

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

En parcelas calificadas de Logística y Almacenamiento se admite como usos compatible el Industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c. Servicios Terciarios.

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil (2.000) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

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

c.1. Comercio.

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

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

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

c.2.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

c.2. Oficinas.

El uso específico de oficinas se corresponde con las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, 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 y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el Artículo 6.5.10.

c.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. 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 concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.

c.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

c.4.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclator, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

c.4.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclator.

c.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del anexo III del Nomenclator.

c.4.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclator, excepto las específicamente incluidas dentro de «Hostelería especial».

c.4.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclator.

c.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del anexo III del Nomenclator.

**c.5. Espectáculos públicos.**

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

c.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclator, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría «Especiales»

c.5.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclator.

**c.6. Garaje-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:

c.6.1. 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.

c.6.2. 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.

c.6.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público.

Sera deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado. El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial. En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

**d. Grandes superficies comerciales.**

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

**e. Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.**

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

**f. Servicios avanzados.**

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.



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

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

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

f.1.2. Reproducción de soportes de grabación.

f.1.3. Desarrollo informáticos.

f.1.4. Radiodifusión y telecomunicaciones.

f.1.5. Desarrollo de la transmisión por cable.

f.1.6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

f.2. Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes

f.2.1. Actividades relacionadas con bases de datos.

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

f.2.3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.

f.2.4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

f.2.5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

f.2.6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.

f.3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes

f.3.1. Centros de investigación.

f.3.2. Centros de información, documentación y asesoría.

f.3.3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.

f.3.4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

f.3.5. Actividades artísticas o de gestión cultural.

f.3.6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

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

1. Para la efectiva implantación. de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de licencia de apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividad quedara condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire o norma que lo sustituya..

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a. Actividades incluidas en los anexos 1o y 2o de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión de la Calidad Ambiental en Andalucía o norma que lo sustituya; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1b (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros,) y 31 (grandes establecimientos comerciales) del anexo 2o de la citada Ley 7/2007.

b. Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3o de la citada Ley 7/2007 o norma que lo sustituya. Respecto al epígrafe 10 del mismo, se prohíbe en edificación compartida con uso residencial.

c. Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera del reglamento en vigor o norma que lo sustituya.

#### Sección I. Condiciones de los usos pormenorizados de industria, Logística-Almacenamiento, y de Servicios Avanzados

Artículo 6.4.4. Aplicación a los usos pormenorizados de Industria y Logística-Almacenamiento.

1. Las condiciones que se señalan en estas Normas para el uso Industrial y de Logística-Almacenamiento serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma que supongan ampliación, si bien las condiciones serán exigibles a la parte objeto de la citada reforma.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de los usos pormenorizados Industrial y Logística-Almacenamiento, que sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

3. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad industrial y de almacenamiento generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural

Artículo 6.4.5. Condiciones comunes a todas las categorías del uso pormenorizado Industrial y Logística- Almacenamiento.

1. Dimensiones de los locales.

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

2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a usos Industrial o Logística- Almacenamiento cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Servicio de aseo.

a. Las construcciones o instalación que alberguen usos de Actividades Económicas, 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) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

b. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aun no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

#### 4. Dotación de aparcamientos.

a. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

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

#### 5. Condiciones constructivas.

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

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

#### 6. Vertidos Industriales

a. 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.

b. 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, o norma mas limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.4.6. Condiciones para implantación del uso pormenorizado Industrial en zonas de uso global distinto al de Actividades Económicas

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Industria, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera.
  - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
  - c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
  - d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas.
  - e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
  - a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
  - c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.
3. La actividad bodeguera localizada en cualquier zona se regulará conforme a las normas de este artículo para el uso Industrial. No obstante las parcelas expresamente calificadas con uso pormenorizado en los planos de ordenación completa de «Bodega» (Z.0-8) localizadas en zonas del suelo urbano consolidado se regula por lo dispuesto en las Normas correspondientes a la zona de ordenanzas Z.08 del Título XI, que serán completadas por las presentes disposiciones.

Artículo 6.4.7. Condiciones para implantación del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento en zonas de uso global distinto al de Actividades Económicas.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Logística y Almacenamiento, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.
- d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Artículo 6.4.8. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

1. Las condiciones que se señalan para el uso Servicios Avanzados serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de –reforma en la parte y condiciones que les afecten– y en el resto de las obras en los edificios

cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas- localizados en zonas del suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para las que se regule su permisividad.

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

## Sección II. Condiciones del uso pormenorizado Servicios Terciarios

### Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso de Comercio.

#### 1. Dimensiones.

a. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### 2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación

y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

#### 5. Altura Libre de Pisos.

a. La distancia mínima de suelo a cara inferior de forjado será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, y cumplirse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

#### 6. Aseos.

a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

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

c. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.

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

e. 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 para la 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.

#### 7. Ordenación de la carga y descarga.

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

#### 8. Dotación de aparcamientos.

a. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

b. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

c. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

d. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad.

De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

9. Pasajes Comerciales. Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en

planta baja, estos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

10. Almacenaje de Productos Alimentarios. Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) dispondrán de un almacén

o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos interiores, escaleras y ascensores.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

3. Altura Libre de Pisos.

a. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, y cumplimentarse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

4. Aseos.

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

b. 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.

c. 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 para la 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.

5. Dotación de aparcamientos.

a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25) y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor.

b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

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

- Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III

del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso Hotelero.

1. Categorías. Sólo se autorizarán nuevos establecimientos que se ajusten a las condiciones establecidas en Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o norma que lo sustituya. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

2. Accesibilidad. Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables

para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto estas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, o norma que la sustituya, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, o norma que la sustituya, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

3. Sótanos. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida en los términos establecidos en el artículo 3.1.2, apartado 3 y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

4. Aseos. Todos los locales 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 art. 26 del R.D. 293/2009, o norma que lo sustituya.

5. Dotación de aparcamientos.

a. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50) y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor.

b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable solo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

6. Extracción de gases y ventilación.

a. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínimo serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según los usos.

b. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

c. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.



7. Suministro de agua potable. El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento una instalación adecuada de tratamiento que garantice las debidas condiciones de agua potable

Artículo 6.4.12. Condiciones particulares del uso Recreativo.

1. Condiciones de aplicación

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

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

c. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

a. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza para automóvil por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción y una (1) plaza para motocicleta por cada quince (15) plazas de aparcamiento de vehículos a motor.

b. Alturas libres. Resultaran de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial.

c. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes.

Artículo 6.4.13. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento Privado.

1. Aplicación. Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-

aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

3. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las Secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que este diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

4. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

5. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

6. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

7. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle áquel.

8. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen.

9. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

10. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

a. En espacios libres de parcelas. Solo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación. En los espacios libres que se destinen a garaje 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 a los vehículos estacionados. A estos efectos, los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

b. En espacios edificados:

- En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
- Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

- En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.
- 11. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
- 12. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
- 13. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (cm)	LATITUD (cm)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

14. Las dimensiones establecida en el punto 13 anterior se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

15. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

16. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas y motocicletas en una proporción de uno (1) por cada quince (15) plazas de vehículos a motor.

17. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

18. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

19. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

a. Accesos:

- Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros; en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
- En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

- 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.
- b. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
  - En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Casco Histórico del eje de otro acceso de garaje.
  - Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.
  - Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- c. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
- d. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso solo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.
- e. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:
  - Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
  - Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
  - Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciocho por ciento (18%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
  - El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreaño necesario para el giro de los automóviles.
  - En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Casco Histórico la pendiente de la rampa será libre.
- f. Anchura mínima libre de los viales de circulación
  - De sentido único; tres (3) metros.
  - De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

- En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
- g. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
- h. 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.
- i. 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 por la normativa vigente. 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.

Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
- j. 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.
- k. Solo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
- l. Dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sinfónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.
- m. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención.
- n. Condiciones especiales. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
- ñ. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

#### Artículo 6.4.14. Condiciones particulares del uso Garaje- Aparcamiento Público.

1. Condiciones de implantación. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

- a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrará consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.

3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

4. Plazas de aparcamiento público. Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes. Así mismo será obligatorio la dotación de aparcamientos para motocicletas en una proporción de (1) por cada diez(10) vehículos.

5. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.4.13, con las siguientes excepciones:

a. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros. de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros. si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
- Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

b. Los Garajes-Aparcamientos Públicos dispondrá como mínimo:

- Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.
- Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.
- Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

6. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

7. Anchura mínima libre de los viales de circulación:

a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo

de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

8. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

9. Otras condiciones de diseño:

a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido para los garajes-aparcamientos privados.

b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

### Sección III. Condiciones del uso pormenorizado grandes superficies comerciales

#### Artículo 6.4.15. Condiciones de implantación.

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

La implantación de grandes superficies comerciales en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida deberá ser habilitada expresamente por su planeamiento derivado (Plan Parcial o Plan Especial) que deberá ajustarse a las limitaciones establecidas en los apartados 5 y 6 siguientes y contar con los informes y autorizaciones que procedan de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación de protección ambiental y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía o normas que las sustituyan. En todo caso, la admisibilidad del uso de Gran Superficie Comercial estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico del ámbito y entorno afectados.

2. En lo no previsto expresamente en este artículo, será de aplicación las mismas condiciones que las establecidas para el uso de comercio en el presente Capítulo.

3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

5. En aquellos ámbitos de sectores de suelo urbanizable o del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada remitida

para su establecimiento a Plan Parcial o Plan Especial en los que en función de su uso global pueda ser autorizable el uso de Gran Superficie Comercial, para su admisibilidad deberá ser informado favorablemente la tramitación del Plan Parcial o Plan Especial por los órganos supramunicipales en relación con su incidencia comercial, incluso sobre su incidencia territorial salvo que en el propio Plan General se establezca de forma expresa la posibilidad de su implantación en el ámbito concreto.

En todo caso, por este Plan General se establecen las siguientes limitaciones:

a. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie en los ámbitos de uso global residencial con densidades inferiores a quince (15) viviendas/hectárea salvo que de forma expresa en su ficha respectiva venga legitimada su implantación y así se justifique la memoria de ordenación.

b. Se prohíbe la implantación del uso de Gran Superficie Comercial en aquellos ámbitos de uso global residencial que cuentan con una superficie inferior a ocho (8) hectáreas.

c. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada de uso global residencial que cuenten con una superficie mayor a ocho (8) hectárea y además cuenten con una densidad superior a quince (15) viviendas/hectárea, la máxima edificabilidad con destino al uso de Gran Superficie Comercial será de un tercio de la edificabilidad reservada en el interior del ámbito para la totalidad de los Servicios Terciarios. En ningún caso en estos ámbitos se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales de tamaño superior a cinco mil metros cuadrados edificables cuando la densidad del ámbito sea inferior a treinta (30) vivienda por hectárea; en los ámbitos de densidad superior el límite de la máxima edificabilidad destinada a la implantación de Grandes Superficies Comerciales será de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>t).

d. En los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado con uso global de actividades económicas, la implantación del uso de Gran Superficie Comercial no podrá implicar que se detraigan las edificabilidades previstas por este Plan General con destino a los usos de Servicios Avanzados, Hoteleros, de Industria y Logística-almacenamiento en el interior del ámbito.

6. En todo caso la autorización de implantación. del uso de Gran Superficie Comercial por el Plan Parcial o Plan Especial en aquellos ámbitos en los que de conformidad con las reglas del apartado anterior sea admisible dicho uso, requerirá la asignación de un coeficiente de ponderación específico (que será justificado y respetando los criterios establecidos en el Artículo 3.2.2 de las Normas) a los efectos de la labor de concreción del aprovechamiento objetivo relativo prevista en el Artículo 2.2.4 de las Normas por el planeamiento de desarrollo en atención a los concretos usos pormenorizados en los que se distribuya la edificabilidad asignada por este Plan General, todo ello de conformidad con las previsiones del Artículo 61.5 de la LOUA. En ningún caso la concreción del aprovechamiento objetivo del sector o área, consecuencia de la ponderación relativa de los usos pormenorizados que se implanten, se derivará una mayor edificabilidad para el ámbito.

#### Sección IV. Condiciones del uso pormenorizado de Estaciones de Servicio y Unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos

##### Artículo 6.4.16. Condiciones de implantación.

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:

a. En parcelas del suelo urbano expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.



b. En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.

c. Con carácter temporal, y previo concurso, en parcelas con la calificación de Servicios Infraestructurales Urbanos previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.

d. En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.

2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la implantación de estación de servicio son:

a. Las edificaciones e instalaciones se separarán seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.

b. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

c. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Se admitirá una edificabilidad suplementaria de 0,20 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo si la misma se destina a usos hoteleros.

d. Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio podrán albergar como usos complementarios los de pequeño comercio, talleres, cafetería-restaurante y hotelero.

e. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en este el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.º La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

2.º Su integración urbana y ambiental.

3.º Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.

4.º Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

5.º Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

6.º Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.

7.º Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.

4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en terrenos públicos (siempre que no estén calificados de equipamiento o pertenezcan al sistema de espacios libres) que sean anexos al Sistema Viario, o en parcelas calificadas de Servicios Infraestructurales Urbanos (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número 2 y 3 anterior.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se proceda al abono de la prestación compensatoria prevista en el artículo 52.5 de la LOUA o norma que la sustituya. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. Los otros usos complementarios admitidos en el Título XIII en suelo no urbanizable precisarán el cumplimiento de la parcela mínima exigida en cada caso en dicho Título.

El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

## CAPÍTULO V

### Uso Dotacional Genérico

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por Uso Global Dotacional Genérico el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.

b. Uso pormenorizado de Espacios Libres.

c. Uso pormenorizado de Viario.

d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Básicas.

3. De las disposiciones contenidas en el presente Capítulo V del Título VI tienen el carácter de ordenación estructural los artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.6, 6.5.14, 6.5.16, 6.5.17, 6.5.19 y 6.5.20, 6.5.25, 6.5.29 y 6.5.30.

El resto de determinaciones tienen el carácter de ordenación pormenorizada salvo que afectara a elementos calificados de sistema general, en cuyo caso será considerada estructural.

## Sección I. Uso de equipamientos y Servicios Públicos

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

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

a. Educativo.

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- Centros de Educación Secundaria: Equipamientos destinados a la enseñanza secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Universitaria: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, centros de investigación científica y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- Centros de Educación de las personas adultas. Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.
- Centros de enseñanzas artísticas: Son los equipamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.
- Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. Deportivo.

Es uso deportivo el que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- Espacios deportivos vecinales: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.
- Espacios deportivos de barrio. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- Espacios deportivos de nivel núcleo de población: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos

modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

- Espacios deportivos de nivel supramunicipal: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. Servicios de interés público y social.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- Centros de salud: destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica o de las Casas de Socorro municipales.
- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.
- Hospital especializado: genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- Grandes centros hospitalarios: Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

Bienestar social: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Hogares y clubes de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.
- Centros de servicios sociales: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.
- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.
- Centros de día de menores: son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de estos y sus familias.
- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.
- Centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin

hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

- Otras Residencias de Alojamiento: Se integran las residencias de mayores, de estudiantes –que no sean Colegios Mayores–, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos transitorio en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento provisional con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.) previsto en el Artículo 17.1.2a LOUA (reforma Ley 2/2012). En todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad.

Socio-Cultural: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales mas tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.
- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).
- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.
- Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.
- Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.
- Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.
- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.
- Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas

por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales.

**Equipamientos administrativos:** Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

**Equipamientos de economía social:** Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

**Servicios públicos:** Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- **Mantenimiento y limpieza de la ciudad:** Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- **Seguridad y protección ciudadana:** Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- **Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- **Recintos feriales y de congresos:** Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
- **Defensa y Justicia:** Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.
- **Servicios funerarios:** Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.
- **Otros servicios públicos.** Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

#### Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Las normas contenidas en la presente Sección I del Capítulo 5 de este Título VI se aplicaran con carácter general tanto a los equipamientos calificados como de uso o dominio público, como aquellos que cuenten con indicación en los Planos de Ordenación de su titularidad o uso privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.

#### Artículo 6.5.4. Regulación general de los equipamientos.

##### 1. Edificabilidad.

a. Para edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a las edificabilidades de la zona de ordenanza donde ubique. Con carácter general, y cuando se ubiquen en el ámbito de zonas de ordenanza de baja edificabilidad, la máxima edificabilidad será de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta. No obstante, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

b. De forma justificada si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

c. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a dos (2) metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela neta, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%).

d. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba.

En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Alturas. Para edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a la altura media de la zona de ordenanza donde se ubique. En las zonas de ordenanza de alturas medias de dos (2) plantas, la altura de los nuevos equipamientos no podrá sobrepasar, en ningún caso, las cuatro (4) plantas de altura.

3. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.

c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.

d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

4. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos sera como mínimo de tres (3) metros.

En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

5. En las parcelas dotacionales calificadas de manera específica con uso pormenorizado de entre los cuatro grupos (letras a, b, y c) que se establecen en el Artículo 6.5.2, podrán implantarse en ellas cualquiera de los diferentes usos detallados que se integran en cada grupo según el apartado 2 del citado precepto.

6. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.

**Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. En las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso pormenorizado principal de carácter dotacional que de forma específica se indique en los Planos de Ordenación Completa –y previo informe de los servicios municipales competente– se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total, espacios destinados para el uso de Servicios Terciarios que favorezcan las condiciones de desarrollo y utilización del uso dotacional principal, al ofertar la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos y que al tiempo contribuya a mejorar las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

De igual forma, y con carácter general, en las parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos. Podrá disponerse en régimen de compatibilidad hasta un máximo de un diez (10) por ciento de su superficie para su destino a los usos de Infraestructuras Básicas. Si se precisara un porcentaje mayor se aplicará un régimen similar al de sustitución debiendo cumplir las restricciones establecidas en el artículo siguiente.

Se aplicará igualmente otros regímenes de compatibilidad que se prevean expresamente en los preceptos siguientes en la regulación particular de los usos pormenorizados de Equipamientos y Servicios Públicos.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.

**Artículo 6.5.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.**

1. 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 Ley 7/2002 o norma que la sustituya. 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 por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social.
- Sociocultural, que solo podrá ser sustituido por educativo, deportivo, bienestar social o Servicios Públicos.



- Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural, economía social o servicios públicos.
- Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, o infraestructuras básicas, salvo el de defensa.

#### Artículo 6.5.7. 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, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

#### Artículo 6.5.8. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitarán su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

#### Artículo 6.5.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

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:

a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación

Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

#### Artículo 6.5.10. Condiciones particulares del uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

**Artículo 6.5.11 Condiciones particulares del uso Deportivo.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos. Para la implantación de esta compatibilidad en estos terrenos será preciso un Plan Especial o en su caso un Plan Parcial si el sistema general se integra en un sector.

4. Las parcelas calificadas de equipamientos deportivos privados correspondientes a instalaciones deportivas existentes de carácter descubierto o semidescubierto de superficie superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), contarán con la siguiente edificabilidad máxima:

a. Los campos de fútbol contarán con una edificabilidad máxima no superior al 10% de la superficie de la parcela para instalaciones cubiertas necesarias para el ejercicio de la actividad deportiva (vestuarios, custodia de material, oficinas administrativas, gimnasios) e incluso complementarias (club social, sala venta de material deportivo, restauración). Las instalaciones destinadas a las actividades complementarias no podrán superar el 40% de la máxima edificabilidad admitida.

b. Para las instalaciones deportivas descubiertas con destino al resto de prácticas deportivas: la edificabilidad admitida no podrá superar un máximo de 0,6 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, con las siguientes limitaciones: un máximo de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s podrá destinarse a instalaciones propias de la actividad deportiva (vestuario, oficinas administrativas, custodia de material o gimnasios cubiertos) y un máximo de 0,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para usos complementarios (club social, sala de ventas de material deportivo, restauración).

**Artículo 6.5.12. Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social.**

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

3. Los Servicios Públicos. de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, solo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquel.

Artículo 6.5.13. Condiciones particulares del uso Defensa y Justicia.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

#### Sección II. Uso de espacios libres

Artículo 6.5.14. Definición, clases y condiciones generales de diseño.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, temples de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Comprende las siguientes clases:

a. Zona Verde Local: Zonas ajardinadas de dimensión nunca inferior a 200 m<sup>2</sup> y en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b. Parque Urbano: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie nunca inferior a 1000 m<sup>2</sup> y en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población, así como los que presentan una singularidad de carácter natural y topográfico o por los equipamientos que en ellos se pudieran enclavar, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

Complementa el Sistema de Espacios Libres de este Plan General la Red Itinerarios Recreativos prevista en el POTSURCO; constituido por el camino recreativo coincidente con la carretera provincial CO-5209 y el itinerario fluvial del Río Cabra, en la zona del dominio público. Corresponde a las Administraciones titulares del dominio público por el que transcurren los citados itinerarios la adecuación de los mismos. Los itinerarios se ajustarán a las determinaciones del artículo 34 de la Normativa del POTSURCO.

2. En el diseño de los espacios libres se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizara con especies arbustivas y arbóreas autóctonas. Igualmente, los espacios libres respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

Artículo 6.5.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. La modificación de las condiciones de diseño o urbanización de aquellas Zonas Ajardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Artículo 6.5.16. Condiciones particulares de los Parques Urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la configuración de su espacio intervengan solo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones.

Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

3. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 6.5.17. Condiciones de diseño. de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el Artículo 6.5.14, se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas.

### Sección III. Uso de viario

Artículo 6.5.18. Definición.

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.5.19. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de

diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

a. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, los flujos principales de carácter comarcal, los de articulación entre el sistema de asentamientos existente en el municipio y, finalmente, los que estructuran cada uno de los núcleos de población. Esta constituido por tres clases:

a.1. Viario de Nivel Territorial (RVA), conformado por la A-45, la N-331, la A-307 . la A-3130, la CO-4207, la CO-5209 y los diferentes enlaces con la Red Viaria Urbana

a.2. Viario de Primer Nivel Urbano (RVB), que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes sectores urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie.

a.3. Viario Segundo Nivel Urbano (RVC): Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el Viario de los niveles anteriores, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Territorial y Primer Nivel Urbano.

b. Viario Secundario: constituido por el resto del sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza la accesibilidad de cada una de las áreas urbanas.

2. El Viario Principal RVA y RVB tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

b. Áreas Libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

d. Carriles-bici: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.

#### Artículo 6.5.20. Aplicación y régimen.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía o normas que las sustituyan.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en Ley 25/1998, 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.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

**Artículo 6.5.21. Condiciones de diseño.**

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquel como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación, y el transporte en Andalucía, y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.

7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título.

9. El diseño, del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.

**Artículo 6.5.22. Áreas estanciales y sendas de peatonales.**

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

2. La modificación del diseño o urbanización de aquellas áreas estanciales que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.5.23. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle aprobados.

Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección, sin perjuicio de su conservación por sus titulares.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio público, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

Artículo 6.5.24. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

#### Sección IV. Uso de transportes e infraestructuras básicas

Artículo 6.5.25. Definición y clases

1. Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Este uso comprende las siguientes clases:

- Ferroviario. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
- Intercambiador de Transporte. Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o entre éstas y otros modos de transporte.

- Servicios Infraestructurales. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

3. Se entienden integrados en los anteriores usos las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios públicos, tales como cocheras para autobuses públicos, parques de automóviles, maquinarias y enseres vinculados a los servicios públicos. Estas instalaciones también podrán ser admisibles en parcelas calificadas como SIPS.

#### Artículo 6.5.26. Aplicación y situaciones admisibles.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento.

También serán de aplicación en los terrenos que aun sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

#### Artículo 6.5.27. Condiciones generales de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del suelo urbano como del no urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Deberá presentarse un Estudio de Detalle para los Intercambiadores de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectados al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

3. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

#### Artículo 6.5.28. Condiciones particulares del uso Ferroviario (F).

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:

- La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.



- La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Esta integrada por los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación y utilización de Espacios Ferroviarios aprobado conforme a la Ley 39/2003 o norma que la sustituya.
- 2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General Ferroviario (Infraestructuras Básicas) y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
- 3. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario o norma que la sustituya.  
Se admitirán los usos complementarios permitidos en la normativa sectorial de aplicación.
- 4. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

#### Artículo 6.5.29. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo.
  - a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.
  - b. Todos los suelos calificados como Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Sistema General.
  - c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.
2. Condiciones de ordenación y diseño.
  - a. En los Intercambiadores de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación, servicios terciarios complementarios y equipamientos y servicios públicos de cualquier clase que no impidan el desarrollo eficaz del destino principal.
  - b. La edificabilidad será de dos (2) metro cuadrado por cada metro cuadrado. El veinticinco por ciento (25%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal.
  - c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

#### Artículo 6.5.30. Condiciones particulares de los Servicios Infraestructurales.

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a. Abastecimiento de agua.
  - b. Saneamiento.
  - c. Energía eléctrica.
  - d. Alumbrado público.
  - e. Gas.
  - f. Telecomunicaciones.
  - g. Residuos sólidos.
  - h. Radiocomunicación.
  - i. Otros servicios infraestructurales.

2. Condiciones de desarrollo.

a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

De igual forma, en las parcelas así calificadas de Servicios Infraestructurales se admitirá como compatible el uso de oficina vinculado con destino a la gestión del correspondiente servicio, y sin posibilidad de segregación independiente.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen.

La edificabilidad podrá ser superior cuando de manera justificada así lo demande el estricto cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a fin de asegurar su funcionalidad.

Artículo 6.5.31. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c. Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento, en especial las establecidas en el CTE DB SI y RIPCI, o normas que los sustituyan.

Artículo 6.5.32. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

En lo concerniente a las disposiciones particulares de las redes de saneamiento y depuración de aguas se estará a lo dispuesto para cada una de ellas en el Título VIII de las presentes Normas u Ordenanza que la complemente o sustituya y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.5.33. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación conforme a las normas de compatibilidad del artículo 6.5.5 de estas Normas o de sustitución del Artículo 6.5.6.

3. 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 señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan 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. 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 cuando proceda la sustitución de instalaciones de abastecimiento de energía serán preferentemente subterráneas.

6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de espacios protegidos por razones arquitectónicas o históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico o norma que lo sustituya.

8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

9. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000, las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por la empresa concesionaria, o por los promotores de los sectores próximos, hasta el plazo señalado por la legislación vigente en cada caso.

10. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.

11. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del

desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación será, como mínimo, de dos mil (2.000) metros cuadrados.

12. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.

13. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, se localizarán minimizando su impacto paisajístico en las ordenaciones pormenorizadas. Se vitará su implantación dentro de las zonas verdes y espacios libres; siendo preferente su localización en el interior de las parcelas lucrativas o de equipamiento en edificios adecuados a tal fin. Sólo cuando de forma justificada se acredite que su implantación en espacio libre es la mejor solución desde el punto de ordenación y paisaje podrá autorizarse dicha elección.

14. En el suelo no urbanizable las nuevas instalaciones se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve, evitando los trazados que sigan las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos. Se situarán preferiblemente en las laderas umbrías.

Artículo 6.5.34. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.5.35. 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 6.5.36. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de sistema de infraestructuras compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.5.37. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atenderá a las ordenanzas municipales en la materia.

Artículo 6.5.38. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 Ghz.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.

b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:

- Sean de potencia media inferior a 250 W.
- Transmitan de forma discontinua.

3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de las calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:

a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, o la normativa de protección sanitaria vigente.

- b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.
- c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.
- d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud, según la normativa vigente.

#### 4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

- a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.
- b. En el suelo clasificado como no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, salvo que sea absolutamente necesario y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
- c. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

#### 5. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de  $10 \mu\text{W}/\text{cm}^2$  independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de  $0.1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ , para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

#### 6. Condiciones de implantación.

##### A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

- a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).
- b. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen.

##### B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

- a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.
- b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.

c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

7. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

## CAPÍTULO VI

### Sistemas Locales y Sistemas Generales

#### Sección I. Disposiciones Generales

Artículo 6.6.1. La red de sistemas y sus clases.

1. La red de sistemas del municipio de Montilla está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino para alguno de los usos públicos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional .

2. Los sistemas pueden ser:

- a. Sistemas Generales.
- b. Sistemas Locales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Montilla.

4. Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres, viales y otras infraestructuras cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Tendrán carácter de ordenación estructural las determinaciones establecidas en el presente Capítulo que tengan por objeto la regulación de los sistemas generales.

Artículo 6.6.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública, salvo las especialidades que admita en materia de infraestructuras básicas la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público, o en su caso para los de Servicios Infraestructurales, y de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular legitimado por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate; y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Equipamientos y Servicios Públicos de titularidad privada.

3. Los terrenos afectados por calificaciones de usos de Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los Sistemas Locales existentes en suelo urbano consolidado ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, cuando no estén incluidos en unidades de ejecución, y no estando identificados como actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada

legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.

5. 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 una dotación o equipamiento de uso y dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del municipio.

## Sección II. Sistemas Generales

### Artículo 6.6.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:

- a. El de comunicaciones, integrado por la Red Viaria Principal de Nivel Territorial (RVA) y Primer Nivel Urbano (RVB); el Sistema Ferroviario, y el Intercambiador de Transportes.
- b. El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos.
- c. El de dotaciones y servicios públicos.
- d. Y el Sistema General de Servicios Infraestructurales, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los Sistemas Generales quedan definidos por el Plan General en el Plano de Ordenación Estructural El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

### Artículo 6.6.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva 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, se contienen en el Capítulo 5 del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los instrumentos que sean preciso elaborar para su ejecución.

3. Con carácter general, el desarrollo de los sistemas generales no precisará Plan Especial, y su ejecución se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, será obligatorio la formulación de un Plan Especial en aquellos casos concretos del desarrollo de Sistemas Generales de Espacios Libres que de forma expresa así se establezca en estas Normas o en las fichas de los ámbitos en que se integren. De igual forma, el Ayuntamiento podrá acordar motivadamente la necesidad de que la ejecución de cualquier Sistema General se efectúe mediante Plan Especial 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 6.6.5. Procedimiento de obtención de los 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 en los planos núm.5 «Áreas de Reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable» y núm. 6 «Ordenación Completa», y en las fichas anexas.

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

### Sección III. Sistemas Locales

Artículo 6.6.6. Elementos de los Sistemas Locales.

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 6.6.7. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de Sistemas Locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos 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:

a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b. 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.

Artículo 6.6.8. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

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

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

3. Las obras e instalaciones de los Sistemas Locales en suelo urbano consolidado se ejecutarán como obras públicas ordinarias.



## TÍTULO VII

## RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 7.1.1 Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable ordenado, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. Salvo expresa consideración realizada en sentido contrario que se contenga en los propios preceptos, las disposiciones contenidas en el Capítulo I, II, III y IV del presente Título, tienen carácter de ordenación estructural a fin de asegurar la uniformidad de las definiciones para la adecuada aplicación e interpretación del resto de determinaciones de este Plan. Por el contrario, las determinaciones de los Capítulos V, VI, VII y VIII, tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

## Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones

que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a. Reforma menor (Tipo 1): son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general.

También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y tipos de forjados, patios, escaleras y jardines.

b. Reforma parcial (Tipo 2): son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo y estructura de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c. Reforma general (Tipo 3): son obras en las que, manteniendo la fachada y el tipo de cubierta en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

d. Reforma global (Tipo 4) Se permiten la sustitución de partes no consideradas como definitorias de la tipología, composición o elementos a proteger, y la ampliación tanto horizontal como vertical. En el caso de remonte se permite la alteración de la fachada siempre que ésta mantenga el ritmo y proporciones de los huecos originales. En la actuación deberán conservarse al menos:

- La secuencia de llenos/vacíos del espacio primigenio, prescindiendo de los añadidos posteriores (construcciones recientes).
- La espacialidad de las naves o espacios primitivos, proponiéndose que se mantenga intacto al menos algún espacio arquitectónico que se identifique con la memoria histórica, respetando la configuración volumétrica de las restantes.
- El aspecto exterior: portadas de acceso y la piel de cercado del edificio (según las pautas recomendadas en párrafos anteriores).

C. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

D. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

E. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

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

b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
  - d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 7.1.3 Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de estética.
- d. Condiciones de calidad e higiene.
- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
- f. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

## CAPÍTULO II

### Condiciones de la parcela

#### Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a. Manzana: Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

b. Parcela: Es la superficie de suelo perteneciente a las clases de suelo urbano o urbanizable de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a este a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:

- Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.
- Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o urbanizable ya transformado por su programación y ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

a. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y.

c. Que estén emplazada con frente a una vía pública urbana o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:

- Alumbrado público.
- Pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de dominio público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.
- Encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto 293/2009 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3. Excepcionalmente el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.b anterior cuenten con acceso a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo -sólo en estos casos- ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación.

#### Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca. Así mismo, se admite el cumplimiento de las condiciones de patio en la forma prevista en el artículo 7.3.43 de estas Normas.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

#### Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada zona de ordenanzas en las que

se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

#### Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada y zona de ordenanza particular. El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b. Estar calificada con uso edificable.
- c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d. Que tenga la condición de solar.
- e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

### CAPÍTULO III

#### Condiciones de situación y forma de los edificios

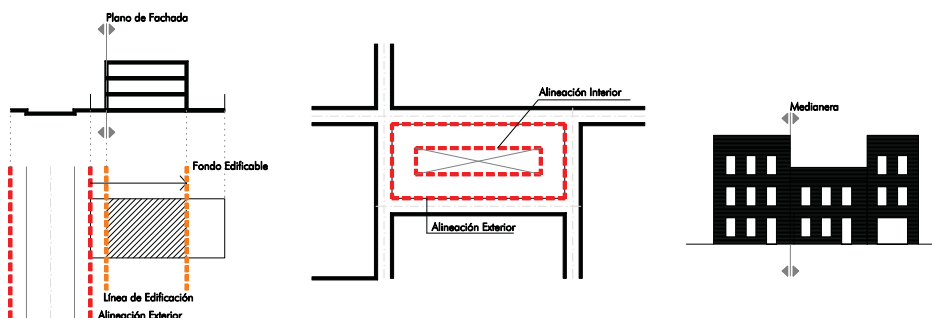
##### Sección I. Definición y aplicación

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación

## Sección II. Condiciones de posición del edificio en la parcela

### Artículo 7.3.3. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales- o espacios libres de uso público de las parcelas.

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 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

4. Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

### Artículo 7.3.5. 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 7.3.6. 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 de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:

a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos; también podrán adosarse a los linderos privados previa acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.

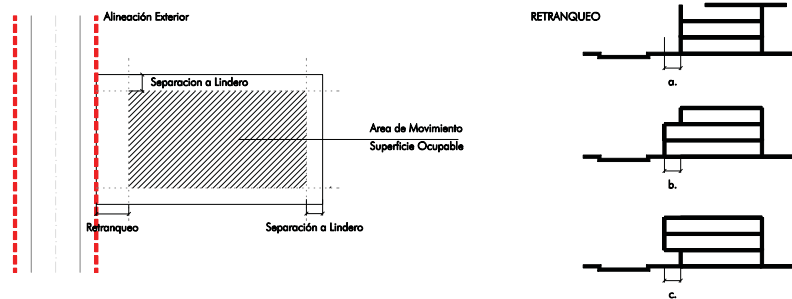
c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos metros al lindero.

#### Artículo 7.3.7. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



*Esquema de retranqueo del plano de fachada*

#### Artículo 7.3.8. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 7.3.9. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 7.3.10. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.



## Sección III. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 7.3.11. 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 o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

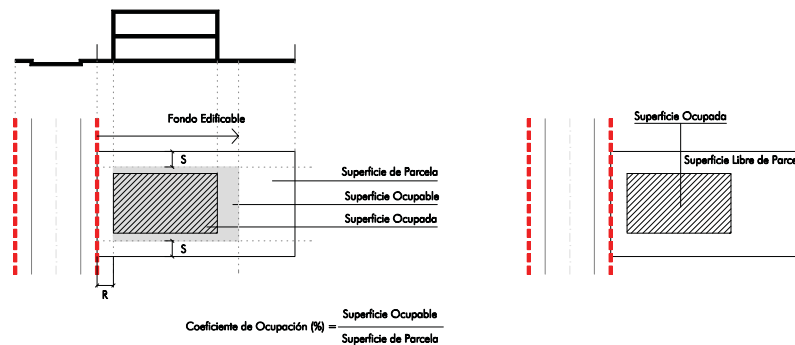
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.12. 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 último valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.



Esquema de ocupación de parcela por la edificación

Artículo 7.3.13. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

Artículo 7.3.14. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 7.3.15. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

4. El presente artículo tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

### Sección IV. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 7.3.16. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

#### Artículo 7.3.17. Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante - siempre que se realice en los términos dispuestos en el artículo 3.1.2 apartado 3- ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la

superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 7.3.18. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

#### Sección V. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 7.3.19. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

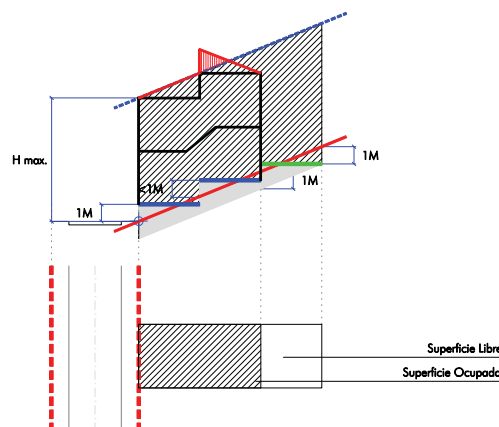
a. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.

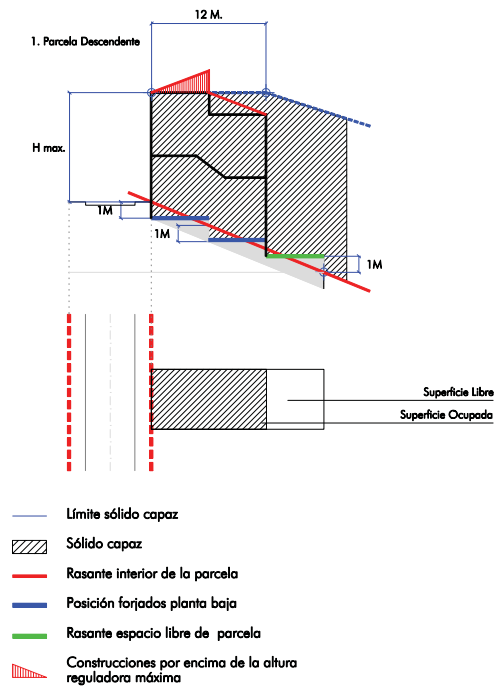
b. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ellos definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.

c. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

#### 1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL. PLANTA BAJA

##### 1. Parcela Ascendente





Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial

#### Artículo 7.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los treinta grados (30°) sexagesimales.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

#### Artículo 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme al artículo 7.3.26 apartado 2.b siguiente, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone: la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: Cuatro con cincuenta (4,50) metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja y tres metros y medio (3,50 metros) para las alturas de pisodefinida en el artículo 7.3.27 de las siguientes plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del Proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 7.3.30 y 7.3.31.

Artículo 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:

1. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.

2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el 15% la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

Artículo 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

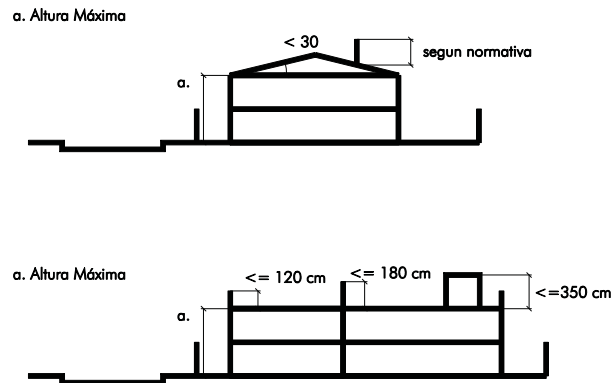
b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

## e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima



Esquema de las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

Artículo 7.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

Tienen carácter de ordenación pormenorizada los siguientes criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.19 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

## 2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se

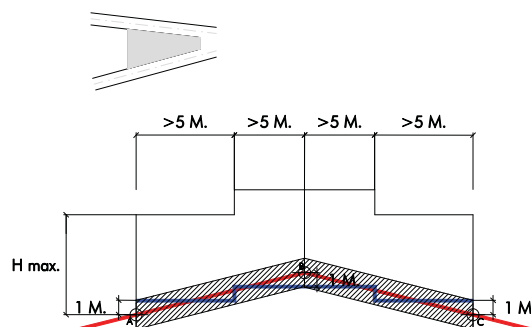
atendrán a las siguientes reglas:

a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

c. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

### 2. Edificios con frente a dos o mas vías formando esquina o chaflán



*Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán*

## Artículo 7.3.25. Altura de las edificaciones.

Con carácter de ordenación pormenorizada, se establece que cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea

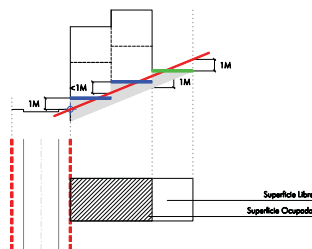
obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.26. Plantas.

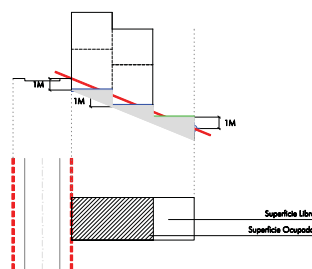
1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
  - b. Planta baja:
    - En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
    - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 100 cm por encima de la misma.
  - c. 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.
  - d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
  - f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL. PLANTA BAJA

1. Parcela Ascendente



1. Parcela Descendente



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela

00128658



Artículo 7.3.27. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.28. Sótanos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 7.3.29. Entreplantas.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 7.3.30. Planta baja.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que, salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 7.3.27 la cara inferior del forjado que cubre la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

b. En el resto de las edificaciones tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde la cara inferior del forjado de la planta baja. En todo caso, la cara superior del forjado de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 7.3.31. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Artículo 7.3.32. Áticos y plantas bajo cubierta.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior

de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

#### Artículo 7.3.33. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los Artículos siguientes.

2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.3. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 7.3.34. 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 lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 7.3.35. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

#### Artículo 7.3.36. Dimensión de los patios de parcela.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece sobre la dimensión de los patios la siguiente regulación:

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se

ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $h/3$ ), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura ( $h$ ) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.34 y 7.3.35.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	H/3	3,30
• si sólo ilumina la cocina	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.

4. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible desde el interior del edificio y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

#### Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios abiertos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios abiertos: la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### Artículo 7.3.38. Prohibición de los patios ingleses.

No se admite la nueva construcción de patios abiertos por debajo de la rasante o terreno, tolerándose los existentes antes de la entrada en vigor del presente Plan General.

#### Artículo 7.3.39. Cota de pavimentación.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

**Artículo 7.3.40 Acceso a patio.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Los patios vivideros, contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, en el caso de viviendas plurifamiliares, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

**Artículo 7.3.41. Construcciones en los patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.
3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

**Artículo 7.3.42. Cubrición de patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 7.3.43. Régimen de mancomunidad de patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio, y siempre que cumplan el resto de parámetros de las condiciones de edificación de forma individualiza.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la 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 mínima.

**Artículo 7.3.44. Muros de contención.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre muros de contención:

1. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

2. En el interior de la parcela:
  - a. No se permitirán efectuar rellenos para sobreelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
  - b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
  - c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
  - d. En casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de altura superior a tres (3) metros, para la ventilación e iluminación de las estancias, cuyo diseño se ajustará a una de las dos opciones excluyentes que a continuación se detallan:
    - 1.ª Se permite un muro paralelo a las fachadas del edificio, separado de ella una distancia igual al diámetro del círculo inscrito, que según la normativa de patio requiera en cada caso, con un mínimo de tres (3) metros y un máximo de seis (6) metros y cuya longitud máxima será la de la propia edificación más dos veces el diámetro del círculo. La separación mínima del muro a los linderos, públicos y privados, y al resto de edificaciones de la misma parcela, será como mínimo igual a la altura del muro.
    - 2.ª Se permiten muros para delimitar patios. Las dimensiones de estos patios será igual al diámetro del círculo inscrito, tangente a todos sus lados, que según la normativa requiera en cada caso, con una longitud máxima de cuatro (4) metros.
3. En linderos privados:
  - a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
  - b. No obstante, se permite la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión.
  - c. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.
4. Para todos los muros de contención en general:
  - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
  - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
  - c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

## CAPÍTULO IV

### Características Morfológicas y Tipológicas

#### Sección I Características Morfológicas

##### Artículo 7.4.1. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.
2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que ésta se concibe como unidad básica de la organización

espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

#### Artículo 7.4.2. Manzana compacta.

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

#### Artículo 7.4.3. Manzana cerrada.

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, nunca abierto a fachada, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.33 y ss de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### Artículo 7.4.4. Manzana con edificación aislada o exenta.

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

#### Artículo 7.4.5. Manzana abierta.

Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

### Sección II: Características Tipológicas

#### Artículo 7.4.6. Tipologías.

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

##### 1. Residencial Unifamiliar (UF).

- Aislada (A).
- Pareada (P).
- Entre Medianeras (M).

2. Residencial Plurifamiliar (PF).
  - Bloque Vertical (BV).
  - Bloque Horizontal (BH)
  - Bloque Lineal (BL).
3. Actividades Económicas (AE).
  - Edificación Abierta (A).
  - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ).

#### Artículo 7.4.7. Residencial Unifamiliar.

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar Entremedianeras (UF/M): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

#### Artículo 7.4.8. Residencial Plurifamiliar.

Es la edificación o edificaciones destinada/s a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sea en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Plurifamiliar en bloque vertical (PF/BV): Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

La vivienda bifamiliar se considera incluida en la tipología de Bloque Vertical, pudiendo tener sus condiciones específicas en las fichas de sus condiciones particulares.

2. Plurifamiliar en bloque horizontal (PF/BH): Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal. En esta tipología queda expresamente prohibido el acceso individualizado desde el espacio público al garaje-aparcamiento de cada unidad residencial. La dotación de aparcamientos deberá resolverse de forma conjunta, en espacio libre de parcela o en planta sótano, y presentará como máximo dos accesos desde el espacio público.

Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

3. Plurifamiliar en bloque lineal (PF/BL).- Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas pero cuya implantación se realiza de modo unitario en la manzana.

**Artículo 7.4.9. Tipologías en Actividades Económicas (AE).**

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los globales de Actividades Económicas definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan disponerse nuevas edificaciones correspondientes a usos pormenorizados pertenecientes a Actividades Económicas, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A): Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C): Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

**CAPÍTULO V****Condiciones Estéticas****Artículo 7.5.1. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

**Artículo 7.5.2. Aplicación.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección V del Capítulo II del Título IX y en la normativa de las zonas de ordenanzas de aplicación.

3. En todo caso se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 9.2.12 a 9.2.15 ambos inclusive de estas Normas.

**Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.**

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

**Artículo 7.5.4. Materiales de fachada.**

1. 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, estéticos de cada zona.



2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas, las fachadas serán enfoscadas, preferentemente en blanco u otros colores tradicionales en las edificaciones del municipio, pudiendo existir un zócalo de hasta noventa (90) cm de altura, de materiales y colores acordes a su entorno.

3. Las carpinterías, sin perjuicio de lo que establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas, serán de madera o de perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado en su color o anodizado en bronce.

#### Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. 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. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

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 soluciones en los huecos.

#### Artículo 7.5.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana.

#### Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.

b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

#### Artículo 7.5.8. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### Artículo 7.5.9. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada

exterior, ni perjudicar la estética de la misma y sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.

5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

#### Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada, contabilizando a este último efecto el conjunto de los cuerpos salientes que se dispongan. En los casos de edificación localizada en plaza, el porcentaje máximo de admisibilidad se aplicará sobre la latitud de la calle que concurre a la plaza.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

#### Artículo 7.5.11. 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 que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

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:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. 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.

c. 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.

d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.5.12. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.5.13. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.5.14. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.5.15. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes

situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

## CAPÍTULO VI

### Ondiciones de Calidad e Higiene

Artículo 7.6.1. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

#### Artículo 7.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### Sección I. Condiciones de calidad

#### Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

#### Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.

d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en las Normas Tecnológicas de Edificación vigentes, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto

de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con

el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

## Sección II. Condiciones higiénicas de los locales

### Artículo 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### Artículo 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### Artículo 7.6.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

### Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.**

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

**CAPÍTULO VII****Dotaciones y Servicios de los Edificios****Artículo 7.7.1. Definición.**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

**Artículo 7.7.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. 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.

**Sección I. Dotación de agua****Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

**Artículo 7.7.4. Dotación de agua caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

**Artículo 7.7.5. Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

**Artículo 7.7.6. Gas energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las

ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**Artículo 7.7.7. Combustibles líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

**Artículo 7.7.8. Combustibles sólidos.**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 7.7.9. Energías: ahorro y alternativas.**

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión, sin perjuicio de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya, tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

2. De igual forma en parcelas con uso residencial de tipología plurifamiliar localizadas en suelos urbanizables con capacidad para más de 75 viviendas deberán incorporar instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer al menos el sesenta por ciento (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.

## Sección II. Dotaciones de comunicación

**Artículo 7.7.10. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 7.7.11. Radio y Televisión.**

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**Artículo 7.7.12. Telecomunicaciones.**

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre telecomunicaciones

**Artículo 7.7.13. Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**Sección III. Servicios de evacuación****Artículo 7.7.14. Evacuación de aguas pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

**Artículo 7.7.15. Evacuación de aguas residuales.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Artículo 7.7.16. Evacuación de humos, gases y olores.**

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes.

Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

**Artículo 7.7.17. Evacuación de residuos sólidos.**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.



## Sección IV. Instalaciones de confort

## Artículo 7.7.18. Instalación de clima artificial.

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

#### Artículo 7.7.19. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

4. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

5. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

6. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

## CAPÍTULO VIII

### Condiciones Ambientales

#### Artículo 7.8.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y

a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

**Artículo 7.8.2. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

**Artículo 7.8.3. Compatibilidad de actividades.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:

a. Que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6.

b. Que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables.

c. Que sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental vigentes en cada momento.

En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

**Artículo 7.8.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

**Artículo 7.8.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

**TÍTULO VIII****NORMAS DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales****Artículo 8.1.1. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título VIII 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, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.

2. Las disposiciones del presente Título VIII no tienen el carácter de ordenación estructural, y:

a. Las disposiciones del Capítulo I y II podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.

b. Las disposiciones del Capítulo III de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art. 19.1.b de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.

3. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, o norma que lo sustituya.

**CAPÍTULO II****Proyectos y Ejecución de la Obra Urbanizadora****Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos 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.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (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 los pequeños ajustes y adaptaciones 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 motivadamente podrán ajustar - sin alteración- 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 8.2.2. Contenido de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los artículos 98 y 113 de la LOUA:

a. 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.

b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c. 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.

d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando éstas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. 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.

2. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en el Capítulo siguiente de este Título IX, salvo que en este último caso sea completado o sustituido por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal.

Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso 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 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. 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.º Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2.º Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.º Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, 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.
- 4.º Mediciones.
- 5.º Cuadros de Precios.
- 6.º Presupuesto.

7.º 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.

3. 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 Administración Municipal 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.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de 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, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas

para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 8.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Montilla.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere.
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.

Artículo 8.2.6. 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 7 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:
  - a. En metálico.
  - b. 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.
  - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
  - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
  - e. 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 la Administración Urbanística Municipal 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 de la Administración.

Artículo 8.2.7. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará 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 la Administración Municipal 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.

5. El contenido del presente artículo podrá ser sustituido o completado mediante una Ordenanza Municipal

Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

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

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

b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

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

d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

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

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

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

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a. la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación,

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

Explicación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

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

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

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



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

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

4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

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

### CAPÍTULO III

#### Normas Mínimas de Urbanización

##### Sección I. Aplicación

###### Artículo 8.3.1. Normas mínimas de urbanización.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo III tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.

2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.

3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del suelo urbano consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

4. Con carácter general en la redacción de los Proyectos de Urbanización se observarán las siguientes disposiciones:

a. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

b. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 2,50 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 7,5 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

c. Será obligatorio iluminar intensamente los «pasos-cebra», así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

d. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

e. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

f. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

## Sección II. La urbanización de los espacios viarios

### Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de estas Normas.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficós peatonales tales como aceras y cruces.

4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras, en todo caso, se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

### Artículo 8.3.3. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.

5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:

a. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

b. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir

el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

d. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

6. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer

de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por «imposibilidad física» en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

#### Artículo 8.3.4. 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 y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican 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, pasos de carruajes, etc.

3. 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 de conformidad con la legislación vigente.

4. 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.

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 enrasadas.

5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.).

Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.

6. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Urbanización se aplicarán las siguientes normas: cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

a. Para las calzadas:

a.1. Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 20 cm. de zahorra artificial.

- Riego de imprimación.
  - Capa intermedia de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo III».
  - Riego de adherencia.
  - Capa de rodadura de 4 cm. de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo IV».
- a.2. Para las calzadas con tratamiento de hormigón:
- Terreno compactado al 90%.
  - Base de 15 cm. de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
  - Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 Kg./m<sup>2</sup> con juntas cada 5 m.
- a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.
- b. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural de alta dureza u hormigón.
- c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (HM-20) de diez (10) centímetros. de espesor o bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 metros.

#### Artículo 8.3.5. Calles de circulación compartida.

1. Se eliminarán los bordillos y las diferencias bruscas de nivel en la sección transversal de la calle.
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 diseñará la zona de coexistencia de la calle, y se limitará la velocidad de tráfico motorizado, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

#### Artículo 8.3.6. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de Reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

#### Artículo 8.3.7. Vías para bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

4. Se considerarán bandas ciclistas los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barrera física. Para todos ellos se establecerán las siguientes anchuras:

TIPO	RECOMENDADO	MÍNIMO
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentido	3	2,6

Artículo 8.3.8. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 4,90 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, los aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de 2,50x 5,00 metros, y de 3x10 metros para camiones.

3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación o por cada vivienda.

Artículo 8.3.9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

### Sección III. La urbanización de los espacios libres

Artículo 8.3.10. Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. La urbanización de los Espacios Libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afeción al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la

forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

#### Artículo 8.3.11. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

### Sección IV. Las infraestructuras urbanas básicas

#### Artículo 8.3.12. El Dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

#### Artículo 8.3.13. Red de abastecimiento.

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 municipal gestora del servicio 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 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m<sup>2</sup> de techo;

Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas 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 supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de incendios.

5. 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.

6. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

7. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

8. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

9. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

#### Artículo 8.3.14. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimos de 300mm; los materiales a utilizar serán el

hormigón vibropresado en Secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para Secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro.

5. 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.

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.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

9. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

#### Artículo 8.3.15. Instalaciones de alumbrado público.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

5. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

6. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

7. Las redes de distribución serán subterráneas.

8. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### Artículo 8.3.16. Red de gas natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

#### Artículo 8.3.17. 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, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.



**Artículo 8.3.18. Las Infraestructuras para la energía eléctrica.**

1. 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.

2. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. 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 justifique 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.

4. 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.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.

6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.5.33 de estas Normas.

**Artículo 8.3.19. 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 o norma que lo sustituya, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la

Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.5.38 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

**Artículo 8.3.20. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos 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.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

## TÍTULO IX

### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO I

##### Condiciones de protección ambiental

###### Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial

con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.

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.

###### Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental, siendo en todo caso de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

###### Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.

f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

h. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, podrá formularse en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas

contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

#### Artículo 9.1.4. Vertidos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.

2. 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 se deberá contemplar la implantación progresiva de recogida selectiva.

3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso

previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

5. El Ayuntamiento establecerá a través de Ordenanzas las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

6. Para los sectores de uso dominante industrial o logístico en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

7. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

#### Artículo 9.1.5. Vertidos líquidos.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.

3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora. En el caso de los núcleos secundarios, según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

4. Respecto a las fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.

No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Las fosas sépticas existentes en estos terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.

8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones

cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89, sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

9. En todo caso se aplicarán las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales reguladoras de vertidos a la red pública de saneamiento.

10. Asimismo, en congruencia, con las exigencias del artículo 86 de la Normativa del POTSURCO, se dispone:

a. Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en que se generen aguas residuales que no estén conectadas con la red general de saneamiento y depuración deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

b. Los colectores generales de saneamiento considerarán en su trazado la menor afección a los espacios especialmente protegidos por este Plan y deberán discurrir mediante galerías subterráneas.

c. No estarán permitidos sistemas de drenaje o absorción que puedan contaminar a los suelos.

#### Artículo 9.1.6. Vertidos gaseosos.

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

#### Artículo 9.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

#### Artículo 9.1.8. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.

5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.

8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

1.º Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

2.º En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas.

De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales,

atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a «Actividades Económicas» estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.

#### Artículo 9.1.9. Protección contra incendios

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la autoridad gubernativa correspondiente. 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 9.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

Artículo 9.1.11. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Otras energías alternativas: se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

Artículo 9.1.12. Prevención de riesgos de erosión.

En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta identificadas en el Plano de Información del PGOU relativo a los Riesgos Naturales y Tecnológicos; los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

**CAPÍTULO II****Normas de Protección del Medio Urbano****Sección I. Protección de recursos hidrológicos****Artículo 9.2.1. 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 inferiores.

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio), o norma que lo sustituya.

**Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos.**

1. Se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), y a las determinaciones contenidas en esta sección.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. La ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en los Planes Hidrológicos de Cuenca y en los instrumentos de planificación específicos de prevención de avenidas e inundaciones.

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 alcanzar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

5. El planeamiento de desarrollo garantizará, de conformidad con las indicaciones del organismo de cuenca, la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, adoptando las medidas para garantizar la evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

De igual forma, los terrenos del dominio público hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

7. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el PGOU contenga la ordenación detallada, los proyectos de urbanización, que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten al dominio



público hidráulico y sus áreas de protección, habrá de someterse a informe del órgano competente en dichas materias.

Artículo 9.2.3. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o afloramientos 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. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química 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.

5. 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.

6. 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 9.2.4. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

3. Como medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua, y en particular a reducir el consumo del agua y aumentar la eficiencia del uso de los recursos hídricos, los instrumentos de desarrollo y ejecución de este Plan General:

a. Ajustarán la calidad de los recursos hídricos a las exigencias de los distintos usos.

b. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación entre aguas pluviales, negras y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso.

4. Asimismo, en las extensiones urbanas no se permitirá el uso del agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas y para el baldeo de calles y otros espacios públicos.

## Sección II. Protección de la vegetación

Artículo 9.2.5. Normas cautelares para evitar el riesgo de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

**Artículo 9.2.6. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico**

En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

**Artículo 9.2.7. Tala y poda de la vegetación.**

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.

**Artículo 9.2.8. Normas generales de protección de la vegetación.**

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Cuando se autorice la eliminación de árboles para la ejecución de actuaciones de urbanización o de edificación deberá reponerse en la proporción de tres (3) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

3. 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.

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 porte.

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) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

**Artículo 9.2.9. Protección de árboles y arboledas singulares.**

1. Se protegen como árboles y arboledas singulares los siguientes elementos: Olivo de la Molina, Saúco de la Vereda de Cerro Macho y el Olivar de las Fincas de las Monjas identificados en el Plano de Ordenación del suelo no urbanizable.

2. Se establece en torno a los árboles y arboledas singulares una franja de protección de al menos 25 metros en torno a los mismos, a los que se aplicará un régimen análogo al de suelo no urbanizable de especial protección y en la que se prohíbe la implantación de cualquier nueva edificación».

**Sección III. Protección de la fauna**

**Artículo 9.2.10. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación

necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

#### Sección IV Protección del suelo

Artículo 9.2.11. Actividades extractivas, vertidos, taludes y terraplenes.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

5. En la ejecución de taludes, terraplenes y plataformas se observarán las disposiciones establecidas en el artículo 76 del POTSURCO.

#### Sección V. Protección del paisaje urbano y natural

Artículo 9.2.12. El mantenimiento y mejora del paisaje por la Administraciones.

1. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

2. Las instituciones públicas tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público,

especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población.

Artículo 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que 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 dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. 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.

4. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

5. 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.

6. 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.

7. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

b. 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.

c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas.

Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales(cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

8. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

9. 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.

10. 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.

11. Cuando así sea específicamente exigido en su ficha respectiva, y en todo caso, en aquellos ámbitos que cuenten en su interior con elementos pertenecientes al Catálogo de Protección se procederá a incorporar estudios de incidencia del paisaje en el instrumento de desarrollo del ámbito que establezca su ordenación pormenorizada, justificando en su propuesta de ordenación su integración con los elementos sustantivos del paisaje así como su respeto a aquellos elementos merecedores de protección por razón de valores históricos o patrimoniales.

12. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

#### Artículo 9.2.14. Integración en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

2. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

#### Artículo 9.2.15. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

### CAPÍTULO III

#### Normas de protección de los bienes demaniales

##### Artículo 9.3.1. Disposición general.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

3. Los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el PGOU, cuando afecten a bienes de dominio público, incluidas sus zonas de protección y afección, habrán de someterse a informe del órgano titular gestor de la competencia en esta materia.

#### Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: Trescientos (300) metros.
- En carreteras locales: Ciento cincuenta (150) metros.
- En caminos vecinales: Ochenta (80) metros.

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. En concreto:

a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales y veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

De conformidad con las previsiones del artículo 22.8 de la Normativa del Plan Subregional (POTSURCO), en la carretera autonómica A-307 en el tramo comprendido entre la N-331 y el nudo de espejo se establecerá una zona de protección cautelar consistente en una franja de terreno, delimitada interiormente por la arista interior de la calzada y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de 50 metros.

Al nudo estratégico y viario de alta capacidad identificado en los Planos de Ordenación del Plan General les será de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 23.2 y 23.3 de las Normas Urbanísticas del POTSURCO en relación con las zonas de cautela y sin perjuicio de la validez por parte del órgano competente.

b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a veinticinco (25) metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

**Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Línea de 380 kV: Treinta (30) metros.
- Línea de 220 kV: Veinticinco (25) metros.
- Línea de 138 kV: Veinte (20) metros.
- Línea de 66 kV: Quince (15) metros.
- Línea de 45 kV: Quince (15) metros.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

**Artículo 9.3.4. Servidumbre de cauces públicos.**

Se regulan por lo establecido en el artículo 9.2.2 de estas Normas.

**Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.**

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el suelo no urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

**Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.**

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería competente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Montilla, son las recogidas en el plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable».

3. Los caminos rurales tanto existentes como propuestos, de conformidad con las previsiones del artículo 55 de la Normativa del POTCOSUR, cumplirán las siguientes condiciones:

- Los caminos rurales deberán tener unas características técnicas acordes a las funciones que desempeñan.
- En el caso de nuevos caminos que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad agraria, estos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.
- Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros.

Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en tramos con pendientes superiores al 12%.

4. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1998 (Decreto 155/1998).

5. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1.998, de 21 de julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los Sistemas Generales o las actuaciones singulares.

**Artículo 9.3.7. Protección de las vías ferroviarias.**

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2.003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las Normas del presente Plan.

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio del Impacto Acústico al que se refiere el punto 7 de este artículo.

3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).

5. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificables el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

6. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de la administración u organismo competente, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

7. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudio de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

**CAPÍTULO IV****Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico****Sección I. Disposiciones Generales****Artículo 9.4.1. Objetivo y carácter de las disposiciones.**

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal.

Tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes:

a. Todas las disposiciones de la Sección I y II de este Capítulo IV excepto los artículos 9.4.6 y 9.4.7.

b. Los tres primeros artículos de la Sección III de este Capítulo IV del Título IX.

Para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptiva el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles declarados BIC, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o con expediente administrativo incoado para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo,



las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad con las determinaciones del presente Plan.

Artículo 9.4.2. Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos del Plan General.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección de Montilla, que se integra por:

a. Catálogo de Elementos de Interés Arquitectónico y Etnológico, que dispone de dos Secciones: una para los inmuebles situados en suelo urbano y otra, para los situados en el resto del término municipal. Ambas secciones se regulan por las disposiciones contenidas en los artículos siguientes.

b. Catálogo de Espacios Urbanos Relevantes y Estructuras Territoriales.

c. Catálogo de Fuentes y otros elementos accesorios (entidades)

d. Catálogo de Protección Arqueológica

2. El Catálogo General de Protección de Montilla se regula por sus Normas contenidas en la Sección Segunda.

## Sección II. EL Catálogo general de protección de elementos de interés Arquitectónico y Etnológico del Plan General de Montilla

Artículo 9.4.3. Niveles de Protección de elementos del Catálogo y disposiciones reguladoras.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección y en las fichas del Catálogo correspondientes a los Elementos de Interés Arquitectónico y Etnológico, se establecen los siguientes niveles de protección:

a. Nivel 1 Protección integral.

b. Nivel 2 Protección global.

c. Nivel 3 Protección ambiental.

2. Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en la presente Sección. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación o en las condiciones particulares de la zona en la que se ubique el edificio protegido.

4. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor.

altura de las permitidas por el Planeamiento.

5. Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía» o norma que lo sustituya, pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

6. En las parcelas de los catalogados con Nivel 1 y 2, se fomentará la eliminación de las instalaciones de telecomunicaciones y su sustitución por su reagrupamiento en soportes compartidos.

Artículo 9. 4.4. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación siempre que se garantice la vinculación al edificio catalogado de la superficie inmediata al mismo en un perímetro de, al menos, cien (100) metros a cualquiera de sus lados.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

2.1 Las parcelas con niveles 1 o 2 nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico o que se favorezca la rehabilitación por introducir usos respetuosos con la protección establecida. Los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía deben contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2.2 Las parcelas con los niveles 3 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:

b.1 Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida como Nivel 3 y por una (1) sola vez.

b.2 Una (1) parcela interior catalogada con Nivel 3 podrá agregarse con una (1) exterior no protegida y por una (1) sola vez.

b.3 Podrán agregarse varias parcelas catalogadas en el Nivel 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

Artículo 9.4.5. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.

2. La edificabilidad de las parcelas catalogadas en el Nivel 3 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

3. El hecho de la destrucción o desaparición por cualquier causa de edificios o construcciones protegidas no implicará automáticamente su descatalogación. La desvinculación del régimen establecido en el presente Capítulo del suelo requerirá la modificación justificada del Catálogo previo informe de la Consejería competente y acreditación del cumplimiento diligente de las obligaciones de conservación.

Artículo 9.4.6. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles catalogados.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar los usos permitidos de conformidad con su calificación urbanística establecida en los planos de ordenación pormenorizada así como los usos compatibles permitidos en las Normas Urbanísticas según la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.

a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas con Nivel 1 y Nivel 2 queda prohibido, sin perjuicio de tolerar los existentes.

b. En edificios catalogados con Nivel 3, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

c. En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien no rompe la armonía compositiva de la fachada.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.4.7. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados.

En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Montilla las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

Artículo 9.4.8. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 1. Protección integral.

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en el Nivel 1 (Protección Integral) de protección los bienes inmuebles de singular relevancia local, autonómica y/o nacional, declarados BIC, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo, o que el presente Catálogo de Planeamiento los identifique como merecedores de protección integral por sus relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos. De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los que adquieran alguna de las condiciones anteriores con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo sin perjuicio de que el procedimiento para llevar a cabo estas nuevas incorporaciones sea el correspondiente a la Innovación del Planeamiento Urbanístico.

En todo caso, estos bienes presentan un excepcional interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

2. Identificación.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Integral son los identificados con el Nivel 1 en los Planos de Ordenación CAT 02-1 y CAT 02-2 y en las fichas del Catálogo.

3. Alcance de la Protección.

El Nivel (1), de protección Integral, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

4. Cautelas.

En aquellos elementos catalogados de Protección Integral (Nivel 1) que cuenten con entorno declarado y delimitado por la Administración competente, sin perjuicio de las autorizaciones de ésta, será preciso que en las intervenciones sobre los edificios y parcelas incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido se contemple un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, de modo que quede garantizado el

mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada propuestas en ésta.

Artículo 9.4.9. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 1. Protección integral.

1. Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 1 (protección integral) del Catálogo se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

2. Régimen del Nivel 1 catalogado específicamente por Administración supralocal.

En los inmuebles del Nivel 1 que cuenten con declaración de BIC o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con inscripción específica, las obras de restauración del apartado 1 (que en todo caso contará autorización autonómica) podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuenta con autorización expresa de la Administración autonómica competente.

3. Régimen específico del Nivel 1 sin catalogación específica por Administración supralocal.

a. En los inmuebles del Nivel I sin expresa declaración específica de protección supramunicipal, podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor (tipo 1) o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmuebles para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. No obstante, este grado de reforma menor Tipo1 específico de intervención no podrá realizarse si se encuentre prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.

b. Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial (Tipo 2, Tipo 3 y Tipo 4). No obstante, y de forma excepcional en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial Tipo 2 sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales. No obstante para habilitar este grado de intervención excepcional deberá venir autorizado en su ficha respectiva.

c. En todo caso se exigirá previa comunicación a la Consejería competente en materia de cultura antes de autorizar cualquier tipo de intervención prevista en este apartado 3.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.

5. Usos.

En el nivel de protección integral se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los

edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

Artículo 9.4.10. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten a inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, así como los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía así como por lo dispuesto en el Capítulo 3 «Autorizaciones» del Título III «Patrimonio Inmueble» del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía o norma que lo sustituya, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.

2. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien

catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.

3. Cualquier intervención sobre un Bien de Interés Cultural y su entorno requerirá de autorización previa de la Administración Autonómica de Cultura. De igual forma las intervenciones en los Bienes de Catalogación General requerirá previamente la comunicación a dicha Administración.

Artículo 9.4.11. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 2. Protección Global.

1. Definición y Objetivos.

El Nivel 2, de Protección Global del Catálogo de Elementos, es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico relevante para el municipio, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados en el nivel de protección integral, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica de Montilla deben ser objeto de protección global que asegure la conservación de sus características originales sin perjuicio de posibilitar las acciones de rehabilitación que posibiliten su uso efectivo.

2. Identificación.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el Nivel 2 en los Planos de Ordenación CAT 02.1 y CAT 02.2.

3. Alcance de la Protección.

El Nivel 2 protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. No obstante, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación conforme a lo previsto en el artículo 9.4.4 de estas Normas.

4. Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

Artículo 9.4.12. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 2. Protección Global.

1. Intervenciones admisibles. En los inmuebles catalogados con Nivel 2, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración de elementos estructurales y las de restauración parcial dirigida a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble y sus instalaciones.

De igual forma se admiten, con carácter general las de reforma menor (Tipo 1) y parcial (Tipo 2) esta última sobre elementos que queden fuera de la catalogación, y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.

La intervención de reforma parcial Tipo 2 puede ser objeto de exclusión en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 2 si así se explicita en su ficha.

En otro caso, de no venir previsto en la ficha, para la autorización de la Reforma Tipo 2, deberá seguirse el procedimiento previsto en estas Normas sobre subsanación y alteración de intervenciones en las fichas del Catálogo.

La reforma general Tipo 3 y Tipo con carácter ordinario se encuentra prohibida salvo que de manera excepcional se habilite en la ficha respectiva la reforma tipo 3 en aquellos casos justificados en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado; en ningún caso afectarán a las partes de valor patrimonial del edificio. Si no se encuentra habilitado en la ficha no podrá autorizarse este grado de intervención salvo la oportuna tramitación de expediente de modificación del Catálogo de este Plan.

2. Se prohíben con carácter general las ampliaciones -verticales y horizontales- salvo las excepciones justificadas contenidas en las fichas del Catálogo. En todo caso queda prohibida la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

3. En las edificaciones protegidas con el Nivel 2 podrán albergar los usos permitidos de conformidad con su calificación urbanística establecida en los planos de ordenación pormenorizada así como los usos compatibles permitidos en las Normas Urbanísticas según la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

4. Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

Artículo 9.4.13. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 3. Protección Ambiental.

1. Definición y Finalidad. El Nivel 3, de Protección Ambiental.

El Nivel 3 de Edificaciones con Protección Ambiental, es el asignado principalmente a las edificaciones y construcciones que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos que poseen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, sin embargo, en atención a su posición y a sus características arquitectónicas poseen elementos de interés, ya sea en su tipología o elementos constructivos exteriores u ornamentales, representativos de los inmuebles tradicionales del municipio, y que contribuyen a la configuración de una imagen urbana de calidad y a la articulación de la trama de la ciudad histórica.

En general, son construcciones que reúnen valores comunes del área donde se asientan y ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior, evitando que las actuaciones atenten contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos.

**2. Identificación.**

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación CAT 1 y CAT 2.

**3. Alcance de la protección.**

En los edificios catalogados con Nivel de Protección Ambiental se protege en general la tipología y los elementos de interés arquitectónicos visibles desde la vía pública.

En todo caso, queda protegido, como mínimo, la primera crujía y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales considerados de interés especificados en la ficha.

En suelo urbano consolidado se prohíbe la segregación de la parcela que da soporte a la edificación catalogada salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. No obstante, en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación conforme a lo previsto en el artículo 9.4.4 de estas Normas.

**Artículo 9.4.14. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 3. Protección Ambiental.**

1. En los inmuebles catalogados con Nivel 3 de Protección Ambiental, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración, reforma menor (Tipo 1) y parcial Tipo 2 y Tipo 3 con salvaguardia del objetivo y alcance de la protección. No obstante en las fichas podrá quedar excluidas las obras de reforma tipo 3.

De igual forma en las fichas se podrá habilitar, de modo justificado, las obras de reforma general tipo 4.

2. Se podrá ampliar, y demoler parcialmente el edificio siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio. En todo caso se acometerá la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

3. En las edificaciones protegidas con el Nivel 3 podrán albergar los usos permitidos de conformidad con su calificación urbanística establecida en los planos de ordenación pormenorizada así como los usos compatibles permitidos en las Normas Urbanísticas según la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

4. En las actuaciones de rehabilitación en edificios con Nivel 3 se procederá a la sustitución de los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

**Artículo 9.4.15. Subsanación de las Fichas del Catálogo.**

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace

referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por el/ los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, con informe previo de las Consejería competente en materia de cultura, provocará la incoación de alguno de los siguientes expedientes:

a. A una Modificación Puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:

1.º Cuando la alteración de la ficha del Catálogo suponga un cambio en el Nivel de Protección del inmueble señalado en la misma.

2.º Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1.

El expediente de planeamiento general se ajustará a las reglas del artículo 36 de la LOUA.

b. A la incoación de un expediente de Plan Especial específico de Protección del Inmueble en los casos del Niveles 2 y 3 para admitir obras de restauración, de reforma general o menor cuando las mismas no estuvieran previstas en su ficha respectiva, debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura e informe de la competente en materia de urbanismo.

Artículo 9.4.16. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Artículo 9.4.17. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada edificio y en los planos de inmuebles y entidades del Catálogo, definiéndose los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto. Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido este como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo, y por tanto, sólo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Fachadas y elementos característicos de las mismas. Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse como:



2.1. Entendida como piel, que supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados o reducciones de la misma:

a. La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés.

b. No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejares o guardapolvos, recercados avitolados, zócalos, impostas, carpintería y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

c. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

d. Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos cuando el uso a la cual se destine así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, todos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

2.2 Asociando la primera crujía, que supone el tratamiento especificado en el punto 2,1 anterior a las dos fábricas originales que soportan La crujía, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si son perpendiculares a ella. Deberá mantenerse igualmente la vigería original pudiéndose realizar sustituciones siempre que el cambio se realice por elementos iguales o similares, sin sustituir el sistema de forjado. Igualmente deberán restaurarse los artesonados existentes en dicha crujía, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

3. Composición interior a nivel espacial y estructural. Está referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta) debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

4. Patios y elementos singulares de los mismos. Está referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías así como las crujías que sirven de configuración al mismo. Sobre dicho edificio sólo se permitirán obras de resanado de las fábricas, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcos, etc. que configuran el espacio. No se permitirán ampliaciones por remonte en el patio y deberá de conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios como son cerrajerías, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

5. Volumetría del conjunto. Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación.

Supone que se permiten obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte.

6. Tipo de cubierta. Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente si se encontrara en mal estado, la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, la impermeabilización de la misma, debiendo procurarse que en las cubiertas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resonados o en último caso unos similares en características y forma.

Artículo 9.4.18. Reglas generales para la intervención en edificios catalogados.

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no.

2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presentes las disposiciones sobre protección y cautela arqueológica establecidas en la Sección siguiente, así como en su caso, las consideraciones que se deriven de «La Carta Arqueológica».

Artículo 9.4.19. Espacios Urbanos Relevantes.

1. El Plan General protege los Espacios Urbanos Relevantes, identificados en el Catálogo y que se corresponden con los de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad y por ello, considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano.

El ámbito de los Espacios Urbanos de Interés, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

2. Las parcelas edificables que conforman los espacios urbanos protegidos( que no estén afectados por ningún área de reforma interior de las establecidas por el presente Plan General en el suelo urbano no consolidado) se considerarán a efectos de segregación o agrupación de la misma naturaleza que los inmuebles con Nivel de Protección Ambiental, estando sujetos a las disposiciones establecidas por estas Normas para ellos, salvo que cuenten con otra catalogación individualizada de mayor protección.

3. Las intervenciones que se realicen sobre los espacios urbanos incluidos en el Catálogo deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos de mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

4. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Se exigirá la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

5. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido. La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

6. Se establecen los siguientes criterios de gestión del espacio público:

a. Mantenimiento del espacio central de la plaza básicamente libre de mobiliario urbano fijo, en aras de su adaptabilidad a actividades diversas de carácter temporal.

Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

b. Matización de la incidencia del tránsito rodado en el conjunto de la plaza y en espacial en lo concerniente a la accesibilidad al espacio central.

En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento.

El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.

c. Propiciar la ocupación para actividades de relación social (culturales, lúdicas, etc)

d. Reducción de la intensa carga de estacionamiento en superficie.

Artículo 9.4.20. Área de Protección Ambiental y Paisajística de la estructura Cerro del Castillo.

1. El Plan protege la estructura territorial del Cerro del Castillo desde un punto ambiental y paisajístico, pues aun cuando las edificaciones no incluidas en el Catálogo de forma individualizada no tengan un especial interés arquitectónico, contribuye a la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del espacio urbano en que se encuentra situada. Las medidas de protección en esta Área tienen por finalidad controlar la intervención en las parcelas localizadas en su perímetro a fin de asegurar el mantenimiento y preservación de los valores merecedores de protección y, en especial, que las intervenciones se integren sin impactos negativos en el ambiente propio de esta área.

2. Las intervenciones en las parcelas de esta área situadas en suelo urbano serán preferentemente las obras de rehabilitación. No obstante, los edificios comprendidos dentro de esta área podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, incluidas las de sustitución del edificio existente por otro de nueva planta cuando presente un deterioro generalizado de sus elementos principales o carezcan de condiciones de habitabilidad que difícilmente puedan ser subsanadas con obras de rehabilitación.

3. En las intervenciones de sustitución, deberá asegurarse la composición de la fachada en cuanto al ritmo y la relación de hueco-macizo característica de las edificación original, salvo que del informe municipal previo a la intervención se acredite que la fachada de la edificación existente no respondiese a la tipología tradicional del área, en cuyo caso, se dictarán las directrices oportunas para asegurar la composición de la nueva fachada al ambiente propio del área.

4. En el caso de sustitución, será preceptiva la presentación del proyecto básico de obra nueva acompañando a la solicitud el proyecto de demolición.

5. Las parcelas de suelo urbano situadas en esta área deberán respetar las condiciones de parcelación establecidas en las normas particulares de la Zona de Ordenanza Casco Histórico, salvo que se encuentren catalogadas, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Los edificios catalogados incluidos en estas Áreas se ajustarán a sus normas específicas de protección.

7. Las parcelas del suelo urbanizable localizadas en el Área tendrán la consideración de sistema general de espacios libres, ajustándose a las limitaciones que se derivan del Título VI a los efectos de la autorización de usos.

Artículo 9.4.21. Protección singular de fuentes y otras entidades.

1. El Plan protege de forma específica determinados elementos ornamentales que poseen valor histórico o arquitectónico y que se presentan como accesorios en inmuebles o en el espacio urbano. Se trata de portadas, paneles cerámicos, estatuas, etc. .

Estos elementos se identifican en el Catálogo dentro de la sección de Entidades, y su objetivo es la de asegurar su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles y espacios urbanos a los que se encuentran vinculados.

2. El Plan protege igualmente las fuentes existentes en el término municipal, que quedan incorporadas al Catálogo.

En las fuentes únicamente se admiten las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

3. Quedan protegidos los siguientes cruceros: de Santa Brígida, de la Ermita de Belén, de Arbón y Cruz de los Caídos».

En los cruceros únicamente se admiten las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

4. Quedan protegidas las siguientes estatuas urbanas: busto del Gran Capitán, Conjunto Escultórico de las Dos Culturas o Monumento al Inca Garcilaso en el Paseo Cervantes y monumento al Corazón de Jesús.

Las estatuas se realizarán obras de restauración y conservación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

5. Quedan protegidas las siguientes hornacinas: la localizada en Calle Fuentes, y la de la Virgen del Carmen localizada en Calle Condesa de Feria. Se asegurará su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados.

Quedan protegidas las siguientes azulejerías: la localizada en Calle Feria de San Francisco Solano, y azulejería de la bodega Alvear. Se asegurará su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que éstos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

6. Quedan protegida la torre de la bodega en Calle Burgeño.

En las torres se admiten únicamente las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación, aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que éstos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

7. Quedan protegidas las siguientes piedras esquinera: la situada en Calle Don Diego Alvear.

En las piedras esquineras se admiten únicamente las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación, aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que éstos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

8. Las portadas y escudos nobiliarios de interés, así como las que se encuentren vinculados a edificaciones protegidas individualizadamente e identificados en la ficha del Catálogo respectiva de cada una de éstas en las que se garantiza su conservación.

9. Queda protegido el Depósito de Agua de la Plaza Aurora de la Aurora. Se admiten únicamente las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazado de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicará en la proximidad.

### Sección III. Protección Arqueológica del Plan General de Montilla

#### Artículo 9.4.22. El Patrimonio Arqueológico de Montilla.

1. El Patrimonio Arqueológico de Montilla, está constituido por los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como

en el subsuelo. Forman parte, así mismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. A los efectos del presente Catálogo, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

a. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cota de superficie.

b. Patrimonio Arqueológico Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Montilla aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el término municipal de Montilla, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

5. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 9.4.23. El carácter de las disposiciones sobre el Patrimonio Arqueológico de Montilla.

Tienen carácter de ordenación estructural los cinco primeros artículos de la presente Sección del Capítulo IV del Título IX sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

Artículo 9.4.24. El Patrimonio Arqueológico Subyacente de Montilla

1. A los efectos de las cautelas arqueológicas, se entiende por suelo privado todo el suelo edificable, con independencia del carácter privado o público de su propiedad, actual o prevista por el presente Plan General. De la misma forma, se consideran espacios públicos, las calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública, no incluyendo, por tanto, los restantes suelos dotacionales, que se consideran, solamente a los efectos de las cautelas arqueológicas, suelos privados.

2. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

3. En los espacios libres públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes, así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

#### Artículo 9.4.25. Categorías del Patrimonio Arqueológico Subyacente de Montilla

Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes categorías de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

1. Categoría (I). Supone la aplicación de un nivel de protección máximo, basándose en la mayor necesidad de investigación y documentación, fundamentada en una presunta alta riqueza arqueológica.

En este nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. El área cautelada con la Categoría (I) es la delimitada en el Plano de Catálogo CAT\_03. Protección Arqueológica, constituida por las siguientes Áreas de Riesgo Arqueológico:

- ARA\_1 Cerro de Santa María.
- ARA\_2 Cortijo de Cansa Vacas.
- ARA\_3 Los Castillejos y Fuente de las Vacas (Cerro Potosí).
- ARA\_4 Cruz de las Canteras 1.
- ARA\_5 Calle Lobero.

Se incluyen igualmente en la Categoría (I) todas las parcelas incluidas en el Catálogo de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico en el Nivel 1.

2. Categoría (II). Se aplicará en aquellas áreas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interese, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-patrimonial de la zona. Las áreas cauteladas con la categoría (II) se corresponde con las Áreas de Riesgo Arqueológico de la ARA<sub>6</sub> a la ARA<sub>127</sub>, ambas inclusive, y que se delimitan en el Plano de Catálogo CAT\_03. Protección Arqueológica. Son áreas de protección cautelar.

#### Artículo 9.4.26. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes.

1. Se protege el Patrimonio Arqueológico emergente localizado en el ámbito del término municipal de Montilla y que lo constituye los inmuebles incluidos en el Catálogo en los niveles 1 y 2, y que se incorporan en el Plano de Catálogo CAT\_03-2. Protección Arqueológica y Área de Cautela arqueológica.

2. Las intervenciones en los inmuebles del Nivel 1 estarán sujetas a los requerimientos que en salvaguarda del patrimonio arqueológico disponga la Administración autonómica competente. Para los inmuebles de Nivel 2, cuando se trate de petición de licencia para obras admitidas en la Ficha de catalogación, se justificará de forma específica que no afecta a los elementos del patrimonio arqueológico. No obstante, la Administración en aquellos casos en que resulte legitimada por el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía ordenará la intervención arqueológica que proceda.

3. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

4. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el análisis de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

Artículo. 9.4.27. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:

a. la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en especial su Título V.

b. la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.

c. el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.

d. el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la Resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Hallazgos casuales.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

Artículo. 9.4.28. Régimen de las Áreas de Protección Cautelar.

1. Se aplica a zonas en las que existen dudas sobre la existencia de vestigios de carácter externo o superficial, u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.

2. Se consideran Áreas de Protección Cautelar, los ámbitos identificadas en el Plano CAT-03 con la leyenda ARA; correspondiente a las Áreas de Riesgo Arqueológico (ARA-06 a la ARA-128).

3. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Cautelar (ARA) será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas.

En las áreas de Protección Cautelar, la solicitud de licencias, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios, deberán presentar en el Ayuntamiento, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras, un Informe Arqueológico Previo.

Este informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de informes de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Los resultados de este trabajo se concretarán en un Informe Arqueológico de los terrenos, que será aportado por el promotor de la obra como parte de la documentación de la solicitud de licencia e incluirá los resultados y una propuesta de intervención posterior, si procediese.

El informe será remitido a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que en base al mismo determinará las intervenciones arqueológicas complementarias –en caso de ser necesario ampliar la investigación– o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos y de liberación de cautelas arqueológica.

00128658

**TÍTULO X****RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO I****Disposiciones Generales**

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el suelo urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el presente Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- c. La delimitación de los ámbitos de las Áreas de reforma interior.
- d. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.
- e. La delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.
- f. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- g. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- h. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- i. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- j. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- k. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- l. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- m. La reglamentación detallada en el suelo urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- p. El orden de prioridades del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Áreas Homogéneas de edificación en suelo urbano consolidado. para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y



edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.

b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación se integrada por la identificación de la zona de ordenanza de aplicación que expresa el uso pormenorizado y la tipología, la altura y la edificabilidad de la parcela.

c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.

3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

#### Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del suelo urbano.

1. Constituye el suelo urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

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

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

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

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales previstos en desarrollo del presente Plan General, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice en el futuro y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2. de la ley andaluza 7/2.002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

a. Suelo urbano consolidado por la urbanización.

b. Suelo urbano no consolidado.

#### Artículo 10.1.3. La categoría de suelo urbano consolidado.

1. La delimitación de la adscripción de los terrenos de suelo urbano a cada una de las categorías anteriores se expresa en la serie de Planos de Ordenación Estructural denominados Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

Artículo 10.1.4. La categoría de suelo urbano no consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan General adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

1.º No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2.º Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del suelo urbano no consolidado en el Planos de Ordenación Estructural O.04 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, diferenciando:

a. Sectores del suelo urbano no consolidado (S-SUNC) para actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo. El Plan, también identifica aquellos sectores que cuentan con fines de normalización y regularización de edificaciones existentes localizadas en ámbitos susceptibles de integración en el nuevo modelo territorial implantado por este Plan.

b. Áreas de Reforma Interior. (ARI) para su ejecución sistemática, distinguiendo:

b.1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y compleción (ARI-c).

b.2. Áreas de reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).

c. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática no incluidas en área de reparto.

d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado (AUNI) e incluidas en Áreas de Reparto. Se trata de Actuaciones Simples que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.

e. Suelo urbano no consolidado de carácter transitorio correspondiente a las Unidades de Actuación del anterior planeamiento general, identificadas como ARIT, y que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de actuaciones urbanísticas asumidas cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor del presente Plan y cuya ordenación pormenorizada se asume bien directamente bien como Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas.

1. El suelo urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de las presentes Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas en cada subzona. Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General en el suelo urbano:

- ZO-1. Casco Histórico.
- ZO-2. Extensión del Casco Histórico.
- ZO-3. Ensanche.
- ZO-4. Plurifamiliar en bloque lineal.
- ZO-4.1 Plurifamiliar en bloque lineal. Edificaciones existentes.

- ZO-4.2 Plurifamiliar en bloque lineal. Nuevas edificaciones.
- ZO-5. Plurifamiliar en manzana.
- ZO-6. Manzana con edificación aislada.
- ZO-7. Actividades Económicas.
- ZO-7.1. Actividades Económicas Tipo I.
- ZO-7.2. Actividades Económicas Tipo II.
- ZO-7.3. Actividades Económicas Tipo III.
- ZO-7.4. Actividades Económicas Tipo IV.
- ZO-8. Actividades Económicas. Bodega.
- ZO-9. Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Complementariamente, el presente Plan General establece en sus Planos de Ordenación Estructural los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano

consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto.

Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del suelo urbano no consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

No obstante lo anterior, las determinaciones sobre uso global, edificabilidad global y densidad establecidas por el Plan General vigente correspondientes a las unidades de ejecución del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, que el presente Plan General procede a su reconocimiento como suelo urbano consolidado (por ejecución de previsiones del PGOU), mantendrán específicamente las citadas condiciones sobre uso global, edificabilidad y densidad entendiéndose como una subzona dentro del Área Homogénea en la que se integran.

Artículo 10.1.6. Ámbitos de ordenación pormenorizada completa en suelo urbano no consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, las Áreas de Incremento de Aprovechamientos y los Sectores de esta categoría de urbano no consolidado que se indican a continuación y para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.

2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General y de ejecución sistemática son:

2.a. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y compleción (ARI-c).

De Uso Global Residencial

ARI(c). 01 Calle Trabajo.

ARI(c). 02 Calle Almodóvar del Campo (ANTIGUA UA-2).

ARI(c). 03 Calle Martín Duelamo.

ARI(c). 08 Calle José Ortega y Gaset.

ARI(c). 12 Río de la Hoz.

ARI(c). 14 Bodegas Navarro.

ARI(c). 15 Avenida de la Constitución.

ARI(c). 17 Antonio y Miguel Navarro II.

ARI(c). 18 Avenida de Málaga.

ARI(c). 20 Calle Barreruela.

De Uso Global actividades Económicas.

ARI(c). 16 Camino del Carretón.

ARI(c). 19 recinto ferial.

ARI(c). 21 Avenida de Europa.

ARI(c). 27 Camino de las Pilas.

2.b. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).

De Uso Global Residencial.

ARI(r). 04 Avd. Marqués de la Vega de Armijo II.

ARI(r). 05 Calle Pedro Jiménez.

ARI(r). 06 Calle Santa María.

ARI(r). 07 Cuesta de la Pena I.

ARI(r). 09 Cuesta Pinillo.

ARI(r). 10 Burgueños 01.

ARI(r). 11 Avenida Italia.

ARI(r). 13 Bodegas Alvear.

ARI(r). 22 Cuesta de la Pena II.

ARI(r). 23 Avd. Marqués de la Vega de Armijo III.

ARI(r). 24 Llanos de Palacio.

ARI(r). 25 Calle San Agustín.

3. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre zonas de ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa, sin perjuicio de lo establecido en la fichas contenidas en los Anexos de las presentes Normas Urbanísticas. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

Los ámbitos del suelo urbano no consolidado en régimen transitorio identificados como API por este Plan General se rigen por lo dispuesto en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en suelo urbano no consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida correspondientes a los sectores de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización, así como, de compleción, que precisan desarrollar un Plan Parcial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este plan General son los siguientes:

S-SUNC(n). 01 Crecimiento Sur I.

S-SUNC(n). 02 crecimiento sur II.

S-SUNC(c)-03 San Francisco de Borja.

3. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 10.1.8. Los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado en los sectores de Crecimiento Sur.

1. Se elaborará un Plan Parcial de Integración Urbana y Mejora Ambiental para cada uno los siguientes ámbitos de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con fines de normalización S-(n):

S-SUNC(n). 01 Crecimiento Sur I.

S-SUNC(n). 02 Crecimiento Sur II.

2. La formulación de los respectivos Planes Parciales, conforme al artículo 17.2 párrafo segundo de la LOUA se ajustarán a las siguientes reglas:

a. A los criterios y objetivos generales de los Planes Parciales de los sectores de normalización que se establecen en el apartado 3 siguiente de este artículo y en el Capítulo III del Título XI.

b. A las determinaciones y criterios específicos establecidos para cada uno de los ámbitos en las respectivas fichas Anexas a las Normas.

c. A las determinaciones generales a las que se someten los Planes Parciales establecidas en el Título II de estas Normas.

3. Son criterios y objetivos generales de los Planes Parciales de los sectores de Crecimiento Sur del suelo urbano no consolidado:

a. Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.

b. La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.

c. La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos. Por ello, la red viaria secundaria se localizará con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

d. Establecimiento como tipología predominante de la edificación aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones plurifamiliares en condominio) que generen tejidos mestizos, que aporten diferentes lecturas al hecho urbano y permitan la liberación de espacios libres.

e. Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.

f. Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos) se ajustarán a los siguientes criterios:

1.º se ubicarán preferentemente en zonas libres de edificación y en posiciones que contribuyan a crear centralidades.

2.º El Plan Parcial respetará los estándares mínimos señalados para cada área en su respectiva Ficha del Anexo de estas Normas que se establecen en atención a los usos e intensidades previstos y características de la población y al grado de consolidación de la edificación. No obstante, justificadamente podrá autorizarse una exención parcial de los estándares dotacionales del artículo 17.1 de la LOUA, de conformidad con el apartado 2 del mismo, siempre que la reducción no sea superior al 10% del conjunto de superficies mínimas dotacionales exigibles con carácter ordinario.

3.º Se asegurará la preservación de las masas arbóreas, preferentemente con destino al sistema de espacios libres.

g. Se corregirán los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

5. Criterios de programación.

La formulación de los Planes Parciales se programa durante el I y II Cuatrienio, sin determinación de prioridades entre ellos. No obstante será condición para su efectiva gestión urbanística prever en su formulación su efectiva conexión con las redes generales de infraestructuras.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

2.1. En el suelo urbano consolidado, se delimitan los siguientes ámbitos territoriales respecto a los cuales se asumen los siguientes planeamientos de desarrollo de las NNSS anteriores:

API-01. Plan Parcial-I-1. Polígono Industrial Jarata.

API-02. Plan Especial Barriada de la Toba.

API-03. Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo.

API-04. Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur.

API-05. Plan Especial de Reforma Interior y Mejora urbana C/Conde la Cortina y Avenida de Andalucía.

API-06. Plan Parcial-R5.

API-07. Plan Parcial-I-5. Ampliación Polígono Industrial Jarata.

2.2. En suelo urbano no consolidado de carácter transitorio:

Pertencen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio, y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización, los siguientes Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen de las anteriores NNSS:

a. API-08 que coincide con el ámbito de este Plan del suelo urbano no consolidado transitorio identificado como ARIT-03 y que se corresponde con la UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales de las anteriores NNSS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada Definitivamente el 31 de Enero del 2000 (CPOTU). Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 25 de Mayo del 2007 (Pleno).

b. API-09 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-04 y que se corresponde con la UA-9. Calle Alonso Sánchez de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 y Plan Especial aprobado definitivamente el 25 de Marzo del 2008.

c. API-11 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-06 y que se corresponde con la UA-29 de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada definitivamente el 31 de Enero del 2000 (CPOTU). instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 31 de Enero del 2006 (Pleno)

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Memoria de Ordenación así como en las presentes Normas Urbanísticas.

b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la

ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el Título XI de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.

d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan General se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen del planeamiento asumido. No obstante, prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se indique expresamente en la ficha del ámbito cuáles son las concretas alteraciones que se incorporan por aquél. Igualmente en estos casos, cuando así resulte necesario para una correcta armonización, en la Ficha se indica si resulta necesario que el planeamiento desarrollo antecedente debe proceder a una adaptación de sus determinaciones, a través de una modificación, para su pleno ajuste a las innovaciones directamente incorporadas por este Plan General.

e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de suelo urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.

g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el suelo urbano no consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de suelo urbano consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones 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.

2. En el suelo urbano se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:

a. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).

b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

**CAPÍTULO II****Régimen Jurídico del suelo urbano****Sección I. El suelo urbano consolidado**

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
  - a. la facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. la facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
  - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el Título VIII de estas Normas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado.

La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. 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.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.



De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

## Sección II. El suelo urbano no consolidado

Artículo 10.2.3. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de suelo urbano no consolidado.

1. El presente Plan General delimita el suelo urbano no consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:

a. Sectores de suelo urbano no consolidado (S-SUNC) para su ejecución sistemática, correspondientes a ámbitos urbanos que tiene una situación periférica o aislada respecto a la ciudad consolidada. El Plan General, también identifica aquellos sectores que tienen fines de normalización e integración urbana.

b. Áreas de Reforma Interior ya sea con fines de renovación (ARI-r) ya sea con fines de mejora y completación (ARI-c).

c. Áreas de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico sin área de reparto.

d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en suelo urbano no consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.

e. Suelo urbano no consolidado de carácter transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado que presentan un avanzado estado ejecución pero sin alcanzar su culminación.

2. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del suelo urbano consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:

a. Suelo urbano no consolidado con ordenación completa establecida por este Plan General.

b. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida.

Artículo 10.2.4. Régimen del suelo urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación completa o detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otra porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación

del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

3. El régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa correspondiente a ámbitos Incremento de Aprovechamientos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.2.9 de este Capítulo.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DENOMINACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO
	ARI	AUNI		UA/M2
AR 01	ARI. 01		Calle Trabajo	0,5696
AR 02	ARI. 02		Calle Almodóvar del Campo (Antigua UA-2)	0,5687
AR 03	ARI. 03		Calle Martín Duélamo	0,4567
AR 04	ARI. 04		AVD. Marqués de la Vega de Armijo II	0,7624
	ARI. 06		Calle Santa María	
	ARI. 07		Cuesta de la Pena I	
	ARI. 22		Cuesta de la Pena II	
			AUNI.23	
AR 05	ARI. 05		Calle Pedro Jimenez	0,6469
AR 06	ARI. 08		Calle Jose Ortega y Gaset.	0,5707
AR 07	ARI. 09		Cuesta Pinillo	0,7240
AR 08	ARI. 10		Burgueños 01	0,7967
AR 09	ARI. 11		Avenida de Italia	0,8988
AR 10	ARI. 12		Río de la Hoz	0,6497
AR 11	ARI. 13		Bodegas Alvear	0,7328
		AUNI.24	Conexión Ctra. Montalban con Canino de la Zarza	
AR 12	ARI. 14		Bodegas Navarro	0,5193
AR 13	ARI. 15		Avenida de la Constitución	0,6836
		AUNI.22	Prolongación Calle Francisco Falop	

00128658

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA	DENOMINACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO
	ARI	AUNI		UA/M2
AR 14	ARI. 16		Camino del Carretón	0,5400
AR 15	ARI. 17		Antonio Y Miguel Navarro	0,4476
AR 16	ARI. 18		Avenida de Málaga	0,5319
AR 17	ARI. 19		Recinto Ferial	0,2235
AR 18	ARI. 20		Calle Barruela	0,5139
AR 19	ARI. 21		Avenida de Europa	0,2968
AR 20	ARI. 23		Avenida Marqués de la Vega de Armijo	0,6690
AR 21	ARI. 24		Llanos de Palacio	1,0307
AR 22	ARI. 25		Calle San Agustín	0,4234
AR 23	ARI. 26		Camino de las Pilas	0,3690
		AUNI.25	Conexión Avenida de Malaga con Camino Pilas de Panchía	
AR 24	S-SUNC		Crecimiento Sur I	0,1481
AR 25	S-SUNC		Crecimiento Sur II	0,0823
AR 26	S-SUNC		San Francisco de Borja	0,387

Artículo 10.2.5. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.2.6. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo

su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural OE.06 «Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable» y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar.

Artículo 10.2.7. El estatuto de las actuaciones del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos,

e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

De igual forma deben financiar las obras exteriores de conexión a las redes generales existentes o previstas de la estructura general, a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos.

Asimismo corresponde el deber de costear la parte proporcional que corresponda a la unidad de ejecución sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales viarios y de espacios libres así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, e incluso la sustitución por soterramiento de líneas de altas existentes, ya se encuentren estos sistemas generales o redes generales descritas incluidas o exteriores a la unidad, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad todo ello de conformidad con las previsiones del artículo 113.j de la LOUA y apartado 1.c del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal entre todas las actuaciones de transformación, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de siete euros con cincuenta y cuatro céntimos (7,54) por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. La forma de recaudar y disponer de esta cantidad se realizará con idéntico régimen que el regulado en el artículo 12.1.8.b. g de estas Normas.

g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h. 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.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente

los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan se corresponden con los ámbitos de Áreas de Reforma Interior con fines de renovación (ARI-r) y mejora y compleción (ARI-c) de Suelo Urbano No Consolidado así como los Sectores en esta categoría que en todo caso deben ejecutarse sistemáticamente.

Artículo 10.2.8. Especialidades en el régimen de las actuaciones del suelo urbano en ámbitos de regularización.

1. Con carácter general los derechos y deberes vinculados al proceso de transformación urbanística de los terrenos incluidos

en ámbitos de regularización e integración urbana-ambiental son idénticos a los establecidos en el artículo anterior relativo a

las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado en régimen de unidades de ejecución.

No obstante, en el proceso de gestión de los ámbitos de regularización e integración S-SUNC(n) se tendrán presente las siguientes especialidades derivadas de la situación de consolidación por la edificación de estos ámbitos:

2. Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun

cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento -que establezca la ordenación completa con destino de usos públicos que estén incluidos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proyecto de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos calificados por este Plan General con usos públicos que estando excluidos de los sectores se encuentren adscritos a su misma área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos (indicados en la Ficha del área del Anexo a estas Normas) descontados el porcentaje en el que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías cuando no puedan adjudicarse parcelas edificables a éste por resultar imposible o difícil la reparcelación material por encontrarse consolidada por la edificación la mayor parte de las parcelas lucrativas resultantes.

d. Los gastos de urbanización interior del sector así como los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización. Así mismo se incluirán los costes de soterramiento de líneas de altas.

e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.

f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.

Artículo 10.2.9. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluidos en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:

a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como 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.

b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías conforme al porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente o su equivalente económico.

c. 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.

d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la adecuada compensación económica sustitutiva.

5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 10.2.10. La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar,

siempre que se de cumplimiento a lo previsto en el Título VIII de estas Normas, en el precepto regulador de esta materia.

Artículo 10.2.11. Ordena de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la ley andaluza 7/2.002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberían respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del

proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

5. No obstante, si se adopta la actuación por gestión asistemática en defecto de previsión por parte del Plan Especial, se dispone que la ejecución se desarrollará en el plazo de los cuatro años del respectivo cuatrienio en el que se programe.

Artículo 10.2.12. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 10.2.13. Edificaciones existentes en ámbitos de regularización en el suelo urbano no consolidado.

1. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios construidos en parcelas localizados en los ámbitos de regularización hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

2. En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en el suelo urbano no consolidado que se hubieran implantado sin licencia y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido aún a ello,



se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

3. En el caso de edificación existente construida sin licencia deberá presentarse proyecto de legalización en el plazo requerido por el expediente de protección de legalidad.

4. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de cumplimentar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización establecidos en el artículo 10.2.8 así como el deber de presentar la solicitud de declaración de compatibilidad de la edificación con la nueva ordenación y reconocimiento de condiciones de habitabilidad a fin de acceder a los servicios urbanos y a la patrimonialización urbanística de lo edificado.

Artículo 10.2.14. Suelo urbano no consolidado en ejecución o de carácter transitorio:

1. Pertenecen a la categoría de suelo urbano no consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática (unidades de ejecución) que provienen de unidades de ejecución sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones de las anteriores NNSS derogadas por este nuevo Plan general:

ARIT-01. UA-3. Calle Barreruela y Alonso Sánchez.

ARIT-02. UA-4. Barrio de Santa María.

ARIT-03. (API-8). UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales.

ARIT-04. (API-9). UA-9. Avenida de Italia, Cuesta Pinillos y Calle Albero.

ARIT-05. Antonio y Miguel Navarro.

ARIT-06. (API-11). UA-29 Calle Condesa de Feria.

ARIT-07. UA-19. La Magdalena.

2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el suelo urbano no consolidado) en el artículo 10.1.9 apartado 2.2º, en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el citado precepto.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al planeamiento general anterior derogado.

4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.

5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

**CAPÍTULO III****Las actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano****Artículo 10.3.1. Disposiciones Generales.**

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no 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 10.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano.**

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y el no consolidado por la urbanización.

b. 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, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

**Artículo 10.3.3. Actuaciones Simples en el suelo urbano consolidado**

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples en suelo urbano consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

4 Son actuaciones urbanizadoras en el suelo urbano consolidado las siguientes:

AUNI-01 Reurbanización Batalla Garellano.

AUNI-02 Reurbanización Calle Perpendicular A Batalla Garellano.

AUNI-03 Reurbanización Avenida de Pio XII.

AUNI-04 Reurbanización Ernesto Olivares I.

AUNI-05 Reurbanización Ernesto Olivares II.

AUNI-06 Reurbanización del Nuevo Enlace Santa Brígida.

AUNI-07 Reurbanización Avenida del Marqués de la Vega De Armijo.

AUNI-08 Reurbanización Avenida del Trabajo.

AUNI-09 Reurbanización Calle León Felipe.

AUNI-10 Reurbanización Avenida de la Camachas.

AUNI-11 Reurbanización de la Conexión Avenida de las Camachas con Ctra. de Montalbán.

- AUNI-12 Reurbanización Camino de la Zarza.
- AUNI-13 Reurbanización la Toba I.
- AUNI-14 Reurbanización Prolongación calle del Olmo.
- AUNI-15 Reurbanización Avenida de Málaga.
- AUNI-16 Reurbanización Calle La Plata.
- AUNI-17 Reurbanización Traseras Calle Murillo.
- AUNI-18 Reurbanización Viario de Conexión Avd Andalucía con Luis de Góngora.
- AUNI-19 Reurbanización Traseras de la Calle Gines de los Ríos.
- AUNI-20 Reurbanización Conexión Avenida de Málaga con Avenida Antonio y Miguel Navarro.
- AUNI-21 Reurbanización Avenida de Europa.
- AUNI-26 Conexión Camino de las Pilas de Panchía con la Calle Isaac Peral.
- AUNI-29 Virgen del Rocío.
- AUNI-30 Llanos de Palacio.
- AUNI-28 Molino de Viento.

Artículo 10.3.4. Actuaciones Simples en el suelo urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan establece como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en suelo urbano no consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, las siguientes:

- AUNI-22 Prolongación Calle Francisco Palop.
- AUNI-23 Viario de Conexión Camino de la Zarza con Camino de la Feria.
- AUNI-24 Viario de Conexión Carretera de Montalbán con Camino de la Zarza.
- AUNI-25 Conexión Pilas de Panchía con Avenida de Málaga.
- AUNI-27 Conexión Calle León Felipe con Avenida Miguel Navarro.

4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.3.5. 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.

Las parcelas incluidas en las Áreas de Mejora Urbana tienen la consideración de suelo urbano consolidado, si bien no tienen la condición de solar por lo que deberán contribuir a financiar los elementos pendientes para completar la urbanización adecuada para alcanzar dicha condición.

2. En cada una de las áreas que se identifican 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.

3. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado las siguientes:

- a. AMU-01 Las Camachas.
- b. AMU-02 Cerro Macho.

d. Las que se incorporen en programas municipales dirigidos a la intervención de mejora de la urbanización existente en las áreas urbanas de la ciudad consolidada identificadas en el apartado 1 del artículo 5.1.6 de estas Normas.

e. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.

4. 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 dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

## TÍTULO XI

### LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO I

##### Zonas de Ordenanza en suelo Urbano

##### Sección I. Disposiciones preliminares

###### Artículo 11.1.1. Definición.

1. Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica nueve (9) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.

3. Estas Zonas de Ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente y en los sectores de suelo urbanizable ordenado, salvo en aquellos que sean transitorios identificados como API. Aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado remitidos a planeamiento diferido se utilizarán por su Plan Especial las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas de forma justificada siempre que no desnaturalicen su contenido.

4. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

###### Artículo 11.1.2 Las condiciones particulares de las Zonas.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán ser objeto de:

a. Alteración: Mediante expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística sujeto al régimen del artículo 36 de la LOUA, podrán alterarse alguna de las condiciones establecidas en este Título para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

b. Desarrollo y Complemento: podrán desarrollarse y completarse las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, de conformidad con el artículo 24.1 de la LOUA, mediante Ordenanzas Municipales de la Edificación relativas a los aspectos

morfológicos, incluidos los estéticos, así como otros elementos secundarios que no afecten a la edificabilidad y al destino del suelo.

3. Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

5. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%). En estos casos, en parcelas resultantes de superficie igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

#### Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

##### 1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

##### 2. Tipos de obras.

Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las zonas o subzonas de ordenanza.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13 «Edificios y usos fuera de ordenación» de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la

estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

#### Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo urbano:

- ZO-1. Casco Histórico.
- ZO-2. Extensión del Casco Histórico.
- ZO-3. Ensanche.
- ZO-4. Plurifamiliar en bloque lineal.
- ZO-4.1 Plurifamiliar en bloque lineal. Edificaciones existentes
- ZO-4.2 Plurifamiliar en bloque lineal. Nuevas edificaciones.
- ZO-5. Plurifamiliar en manzana.
- ZO-6. Manzana con edificación aislada.
- ZO-7. Actividades Económicas.
- ZO-7.1. Actividades Económicas Tipo I
- ZO-7.2. Actividades Económicas Tipo II
- ZO-7.3. Actividades Económicas Tipo III
- ZO-7.4. Actividades Económicas Tipo IV
- ZO-8. Actividades Económicas. Bodega.
- ZO-9. Áreas de Planeamiento Incorporado.

#### Sección II. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Casco Histórico» (ZO-1).

Esta Zona de Ordenanza engloba el ámbito de los primeros desarrollos de la ciudad de Montilla, coincidiendo en tamaño y forma con el plano histórico de 1880. La edificación predominante tiene su origen entre las décadas 50 y 90 del siglo XX, existiendo un elevado número de parcelas construidas con posterioridad a 1990, que pone de manifiesto un importante crecimiento del casco histórico.

El casco antiguo de Montilla conforma un conjunto de morfología orgánica, con manzanas de dimensión variable y forma irregular, adaptadas a la fuerte topografía, que da lugar a calles sinuosas que se hayan salpicadas por hitos de gran interés arquitectónico e histórico, que actúan como catalizadores de la escena urbana.

Las manzanas presentan una parcelación intensiva, de características morfodimensionales muy variadas, que en general presentan un frente único a vial o espacio público, igualmente variable.

Pese a esta diversidad es destacable la presencia de parcelas de morfología alargada, con frentes muy reducidos en relación con sus fondos.

Es por ello que se opta por establecer una regulación de la ocupación en la que la superficie del espacio libre interior de parcela está en función del frente de la misma.

Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante propuestas de reequipamiento en las áreas localizadas dentro de la trama histórica.

Los criterios de ordenación son:

- La protección de sus valores y trazas urbanas.
- El control de las alteraciones que en la escena urbana ha generado la regulación permisiva del número de plantas en función de la mayor altura de los edificios colindantes contenida en el anterior planeamiento.
- El control del proceso de sustitución, permitiendo y regulando la renovación de la edificación de forma que siga conservándose la relación arquitectura-espacio urbano, que es propia de su tejido.
- Recuperación de inmuebles de alto valor arquitectónico, de vital importancia en la configuración de un determinado ambiente urbano.

- Revitalización del tejido mediante la valoración de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.

Artículo 11.1.5. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. En tipologías unifamiliares:

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro.

b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 8 m de diámetro.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela en edificios no catalogados siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas en edificios no catalogados y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- El número máximo de parcelas a agregar a efectos de una misma intervención arquitectónica será de tres, y siempre que ninguna de ellas haya intervenido en operaciones de agregación anteriores.
- La parcela resultante no podrá superar el doble ni exceder en más de trescientos (300) metros cuadrados la superficie de la parcela de mayor tamaño que intervenga en la operación.

Artículo 11.1.6. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

Las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los planos de «Ordenación Completa».

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Ocupación máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble y, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de

construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos plantas, baja más una, excepto en los edificios catalogados en los que en ausencia de regulación se mantendrá la altura existente.

3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

4. La altura máxima desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja será de cinco (5) metros. Las plantas de pisos superiores tendrán una altura máxima de cuatro (4) metros medida de suelo a suelo. La altura mínima de todas las plantas, incluida la baja, será de doscientos noventa (290) centímetros medida de suelo a suelo.

5. Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas de plantas para acordar con los edificios protegidos, de forma justificada y cumpliendo en todo caso con la mínima altura libre permitida. En ningún caso podrá derivarse de este ajuste un incremento del número de plantas.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc, que computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.37 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas. No se permiten los patios abiertos a fachada.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

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

Siempre que se sitúen a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así



como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada en la que se sitúen, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de -ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja ,para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

5. Condiciones estéticas.

Se establecen a continuación las condiciones que con carácter general han de cumplir las edificaciones incluidas en esta zona de ordenanza, si bien para los edificios catalogados resultarán de aplicación las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del Catálogo.

1. Composición de las fachadas.

Los edificios no catalogados, las nuevas edificaciones, así como cualquier intervención que afecte a fachada, habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de huecos y materiales a utilizar. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En la configuración de las ventanas prevalecerá la proporción vertical, siendo esta como mínimo 1.20/1.00.

En todos los casos la fachada del edificio se compondrá unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiera. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.

Todos los huecos deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

2. Materiales de fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones:

a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,...).

c. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,...)

d. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar.

e. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón, así como los acabados de tirolesa gruesa, denominados de «chinarras», estos últimos tradicionales en la arquitectura popular de la ciudad.

f. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa.

g. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados o lacados en los tonos tradicionales. Se prohíbe el PVC.

i. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j. Con carácter general las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas, debiendo quedar empotrados en la misma, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento, pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir del plano de fachada un máximo de 20 centímetros y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de 0,60 metros. Así mismo, los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.

k. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada. Los situados en huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros.

#### Artículo 11.1.7. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 11.1.8. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en todas sus categorías.

2. Además del uso pormenorizado principal graficados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y categorías:

- Industrial, sólo en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades: sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). Sin limitación salvo que cause molestias.
  - Logística y almacenamiento: sólo se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Servicios Terciarios en las categorías de:
    - Comercio (c.1): se permite en edificio exclusivo, o compartido en posición de planta baja o baja y primera.
    - Oficinas (c.2): en cualquier posición.
    - Hotelero (c.3): en cualquier posición.
    - Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.
    - Espectáculos públicos (c.5), sólo en la subcategoría c.5.1y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.
    - Garaje-aparcamiento (c.6), en todas sus categorías.
- Se permite en parcelas con un frente superior a 7 metros, se localizarán exclusivamente en sótanos salvo en el caso de viviendas unifamiliares, que se admite también en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías y sólo en edificio exclusivo o en planta baja.
  - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

### Sección III. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Extensión del Casco Histórico» (ZO-2).

Constituye la corona de asentamientos periféricos del Casco Histórico, donde la edificación es posterior, correspondiendo en su mayoría a la segunda mitad del siglo XX.

Conviven tipologías unifamiliares entremedianeras, con plurifamiliares tanto en bloque horizontal como vertical, si bien ésta última tiene una menor representación limitada casi exclusivamente a algunos bordes de contacto con la zona de Casco Histórico.

#### Artículo 11.1.9. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

##### a. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

##### b. Tipos de obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13. «Edificios y usos fuera de ordenación» de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

#### Artículo 11.1.10. Condiciones de parcelación.

##### 1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

###### a. En tipología unifamiliar:

Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Seis (6) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

c. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

Frente mínimo: Dieciocho (18) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

En esta tipología residencial plurifamiliar en bloque horizontal deberá mantenerse la relación de una vivienda cada cien (100) metros cuadrados de parcela neta.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas, pudiendo intervenir como máximo cinco parcelas en la operación y con la limitación de que la parcela resultante no podrá exceder en más de quinientos (500) metros cuadrados la superficie de la parcela de mayor tamaño que intervenga en la operación.

Artículo 11.1.11. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de «Ordenación Completa» y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación en planta baja cuando ésta se destine a uso comercial exclusivo, debiendo justificarse adecuadamente en el proyecto, con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional del entorno en que se implante. El retranqueo máximo será de tres metros respecto de la alineación exterior y deberá afectar a toda la fachada y como mínimo a una longitud de seis (6) metros.

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Ocupación máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a setenta y cinco (75) metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

Excepcionalmente se permitirá la ocupación total de la planta baja cuando esta se destine exclusivamente a usos comerciales no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

La edificación bajo rasante, en todo caso, podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

**3. Forma y volumen.****a. Altura máxima y número máximo de plantas.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

4. La altura máxima en unidades métricas se establece conforme a la regulación del artículo 7.3.21 en función del número de plantas.

**b. Construcciones sobre la altura máxima.**

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

**c. Patios.**

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.36 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas.

**d. Cuerpos y elementos salientes.**

En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle.

A partir de esta altura los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de cincuenta (50) centímetros en calles de anchura inferior a doce (12) metros y de ochenta (80) centímetros en calles de sección igual o superior a doce (12) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

Podrán autorizarse balcones con elementos opacos en el frente o laterales, cuya longitud total no excederá del cincuenta (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la

medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros. No se admiten, en ningún caso, cuerpos volados cerrados.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja, para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

5. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

Artículo 11.1.12. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque horizontal y en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar en el caso de bloque vertical se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.1.13. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en todas sus categorías.

2. Además del uso principal correspondiente a la calificación expresamente grafiada en los planos de «Ordenación Completa», se permite un régimen de compatibilidad de usos análogo al establecido en el artículo 11.1.8 de estas Normas.:

Sección IV. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Ensanche» (ZO-3).

Esta zona de ordenanza es característica de los suelos de expansión más reciente de la ciudad, en localización suroeste como extensión a lo largo del eje principal de la ciudad, calle Corredera-Puerta de Aguilar, en dirección hacia la actual travesía de la carretera nacional N-331.

La tipología característica es la plurifamiliar en bloque vertical, conformando manzanas compactas, tanto con actuaciones parcela a parcela como en intervenciones de conjunto. Además están presentes la tipología plurifamiliar en bloque horizontal, de forma poco significativa, y la unifamiliar entremedianeras concretada en las posiciones en que desde el anterior planeamiento se limita la altura a dos plantas.

Artículo 11.1.14. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. En tipología unifamiliar entremedianeras:

Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

c. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados

Frente mínimo: Dieciocho (18) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro

En esta tipología de vivienda plurifamiliar en bloque horizontal deberá mantenerse la relación de una vivienda cada ciento veinte (120) metros cuadrados de parcela neta.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número o superficie.

Artículo 11.1.15. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

Con carácter general, las edificaciones se situarán alineadas a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de «Ordenación Completa» y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. La alineación deberá mantenerse en toda la altura de la edificación, no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación en planta baja que deberán configurarse como soportales, siempre que afecten a la totalidad del frente de manzana y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.5.6 para los soportales.

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela, permitiéndose el cien por cien (100%) de ocupación de la planta baja cuando esta se destine exclusivamente a uso comercial, computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas

4. En manzanas que presenten frentes opuestos a calles en las que se permitan diferentes alturas, resultará de aplicación lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas Urbanísticas para los edificios con alineación obligatoria a vial con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán, tanto si se trata de parcelas pasante como de parcelas con un solo frente de fachada.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc. Por encima de dicho cuerpo de edificación, no se permite ningún otro cuerpo adicional ni instalación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.36 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle.

A partir de esta altura los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de cincuenta (50) centímetros en calles de anchura inferior a doce (12) metros, de ochenta (80) centímetros en calles de sección inferior a quince (15) metros, de cien (100) centímetros en calles de sección inferior a veinte (20) metros, y de ciento veinticinco (125) centímetros en calles de sección igual o superior a veinte (20) metros.

Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

Podrán autorizarse balcones con elementos opacos en el frente o laterales, cuya longitud total no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros. No se admiten, en ningún caso cuerpos volados cerrados.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.



#### 4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja, para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

#### 5. Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

#### Artículo 11.1.16. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical y horizontal. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada noventa (90) metros cuadrados de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados.

En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 11.1.17. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característica) de la zona es el residencial en todas sus categorías.

2. Además del uso principal correspondiente a la calificación expresamente grafiada en los planos de «Ordenación Completa», se permite un régimen de compatibilidad de usos análogo al establecido en el artículo 11.1.8 de estas Normas.:

#### Sección V. Condiciones particulares de la zona de ordenanza plurifamiliar en bloque lineal. (ZO-4).

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial plurifamiliar en bloque lineal y se corresponde con las edificaciones alrededor de la Plaza de la Aurora y plaza de Los Salesianos y el conjunto de edificaciones del MOPU en la calle Pedro Jiménez. El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Asimismo se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas del suelo urbano sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica.

Se diferencian por tanto dos subzonas de ordenanza:

ZO-4.1. Plurifamiliar en Bloque Lineal. Edificaciones existentes.

ZO-4.2. Plurifamiliar en Bloque Lineal. Nuevas Edificaciones.

#### Artículo 11.1.18. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal. Edificaciones existentes». (ZO.4.1).

1 Sobre las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre

que no generen aumento de volumen y la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación.

2. Se permiten obras que impliquen cambios de uso y adaptaciones de locales siempre que se cumplan las condiciones de uso establecidas en la Subzona ZO.4-2. «Plurifamiliar en manzana. Nuevas Edificaciones».

3. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

4. Con carácter general en el caso de sustitución de la edificación existente las condiciones particulares de aplicación serán las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.4.2 «Plurifamiliar en Bloque lineal. Nuevas Edificaciones». Las alturas máximas permitidas serán las fijadas en los planos de «Ordenación Completa».

Artículo 11.1.19. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal. Nuevas Edificaciones». (ZO.4.2).

1. Condiciones de parcelación.

a. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo: Veinte (20) metros.

La parcela siempre tendrá la condición de parcela pasante, presentando frente a dos fachadas opuestas.

b. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número ni superficie.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alinearán a vial o espacio público en todos sus frentes.

2.2. Ocupación máxima.

Para el establecimiento de la ocupación máxima sobre rasante se regulan los siguientes supuestos:

- En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

- En manzanas cuya dimensión menor sea superior a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela. No obstante, se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

La ocupación máxima bajo rasante será, en cualquier caso, del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de «Ordenación Completa» (escala 1/2000) del presente Plan General. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones reguladas en los artículos 7.3.36 y siguientes de las presentes Normas.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.42 de las presentes Normas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.10 y 7.5.11 de las presentes Normas Urbanísticas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos. En los supuestos que la dimensión menor de la manzana sea superior

a quince (15) metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del ochenta y cinco por ciento (85%) aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

4. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

5. Condiciones de uso

a. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (categoría a.3). Sin limitaciones sin perjuicio de normas de eliminación de molestias.
- Logística y almacenamiento. Sólo se permite en planta baja.
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1): sólo en planta baja o edificio exclusivo.
  - Oficinas (c.2). Sin limitaciones.
  - Hotelero (c.3). En edificio exclusivo o compartido con comercial
  - Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y siempre que se localicen en planta baja.
  - Espectáculos públicos (c.5), sólo en la subcategoría c.5.1 en planta baja o edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (c.6), sólo en las categorías c.6.2 y c.6.3: se permiten exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías: sólo en planta baja.

- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

#### Sección VI. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Plurifamiliar en Manzana» (ZO-5).

Se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas libres de edificación del suelo urbano sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica.

##### Artículo 11.1.20. Condiciones de parcelación.

Con carácter general la manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología residencial. No obstante se permite la parcelación de la manzana y, por tanto, su edificación parcial, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes determinaciones:

Superficie mínima de parcela. Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela. Veinte (20) metros.

Fondo mínimo de parcela ½ dimensión menor de la manzana

##### Artículo 11.1.21. Condiciones de edificación.

###### 1. Posición de la edificación.

a. En actuaciones unitarias sobre la manzana completa la edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio público en el cien por cien (100%) de la longitud de los frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un sesenta por ciento (60%) de la longitud de cada uno de los frentes de fachada permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público.

b. En actuaciones edificatorias parciales, previa parcelación de la manzana, la edificación se alineará obligatoriamente a vial en el cien por cien (100%) del frente de fachada en todas las plantas edificatorias que definen la altura máxima.

###### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de la manzana o parcela. En el caso en que la planta baja se destine a usos no residenciales, ésta podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela. Los retranqueos del frente de alineación y los patios abiertos a vial y/o espacio público permitidos en las condiciones de posición para actuaciones unitarias, no computarán como superficie ocupada por edificación. No obstante para los patios abiertos a fachada serán de aplicación las condiciones dimensionales establecidas en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

El porcentaje de ocupación máxima bajo rasante será del cien por cien (100%) de la superficie de la manzana o parcela.

###### 3. Forma y volumen.

###### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.
- La altura máxima permitida será la establecida en los planos de «Ordenación Completa» (escala 1/2000).

b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas.

c. Patios.

Se permiten los patios de manzana, de parcela (de luces y ventilación) y abiertos según lo establecido en las condiciones de posición y ocupación. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

d. Vuelos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

Artículo 11.1.22. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la que resulta de la aplicación del siguiente índice:  $(0,75 \times \text{núm. plantas}) \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Artículo 11.1.23. Condiciones de uso.

1. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Industria en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (a.2) en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (a.3). Sin limitaciones sin perjuicio de normas de eliminación de molestias.
- Logística y almacenamiento: sólo en planta baja
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1). Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas (c.2). Sin limitaciones.
  - Hotelero (c.3). En edificio exclusivo o compartido con comercial
  - Recreativo (c.4) en sus categorías c.4.1 y c.4.2 y los tipos I y II de la categoría c.4.3; siempre en planta baja.
  - Espectáculos públicos (c.5) en la subcategoría c.5.1 y sólo en planta baja o edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (c.6) en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano
- Servicios Avanzados en todas sus categorías, sólo en planta baja
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Sección VII. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Manzana con edificación aislada» (ZO-6).

Con carácter general se entenderá por «Manzana con edificación aislada», aquellos ámbitos donde la edificación predominantemente esté destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar aislada o pareada. El objetivo de ordenación es el reconocimiento de las edificaciones existentes y regular la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada

**Artículo 11.1.24. Condiciones de parcelación.**

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

**1. Para tipología unifamiliar aislada:**

Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo: Quince (15) metros.

Fondo mínimo: Dieciocho (18) metros.

**2. Para tipología unifamiliar pareada:**

Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

Frente mínimo: Diez (10) metros.

Fondo mínimo: Dieciocho (18) metros.

**Artículo 11.1.25. Condiciones de edificación.****1. Posición de la edificación en la parcela.**

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.15 de las presentes Normas, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante.

**2. Ocupación máxima.**

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del treinta y cinco por ciento (35 %) de la superficie de la parcela.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

**3. Forma y volumen.****a. Altura máxima y número máximo de plantas.**

La altura máxima será la indicada en los planos de «Ordenación Completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una (1) planta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

**b. Construcciones sobre la altura máxima.**

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en trescientos cincuenta (350) centímetros la altura de cornisa

**c. Patios.**

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en el Título VII, Capítulo III de las presentes Normas Urbanísticas.

**e. Cubiertas.**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del treinta por ciento (30%).

**Artículo 11.1.26. Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación por la altura máxima permitida.

**Artículo 11.1.27. Condiciones estéticas.**

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

Se permiten los pórticos, porches, y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse 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 cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 11.1.28. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) es el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial, sólo en la categoría a.3, talleres domésticos y siempre que no ocasione molestias.
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - a. En edificio exclusivo:
    - Comercio (c.1), en la categoría c.1.1.
    - Oficinas (c.2).
    - Hotelero (c.3). En edificio exclusivo
    - Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6.
    - Espectáculos públicos (c.5), sólo en la subcategoría c.5.1
  - b. En edificio exclusivo o con carácter complementario a otros usos:
    - Garaje-Aparcamiento (c.6), en la categoría c.6.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
    - Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.
    - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
    - Infraestructuras Básicas.

#### Sección VIII. Condiciones Particulares De La Zona De Ordenanza «Actividades Economicas. Industria» (ZO-7).

Constituye una corona que rodea la ciudad de Montilla desde el este hacia el sur y extremo suroeste, bordeando los suelos de uso residencial e incluso entremezclándose con ellos y compartiendo el espacio de una misma manzana. Presentan una morfología heterogénea con un parcelario diverso, y con algunas implantaciones, las más recientes, que responden parcelaciones seriadas y modelos de imagen unitaria.

Esta zona de ordenanza incluye las cuatro subzonas siguientes:

- ZO.7-1. Actividades Económicas Tipo I.
- ZO.7-2. Actividades Económicas Tipo II.
- ZO.7-3. Actividades Económicas Tipo III.
- ZO.7-4. Actividades Económicas Tipo IV.

Se regulan a continuación las condiciones particulares de la zona de ordenanza que resultan aplicables a todas las subzonas diferenciadas, excepto aquellas que específicamente se establecen de forma particular para alguna de las subzonas en concreto.

Artículo 11.1.29. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. Con carácter general:

Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Frente mínimo: Diez (10) metros.

Fondo mínimo: Quince (15) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

b. Para la subzona ZO.7-4:

Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo: Quince (15) metros.

Fondo mínimo: Quince (15) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Con carácter general se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de superficie resultante.

Artículo 11.1.30. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

a. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y entre medianeras.

b. La edificación se retranqueará:

. En las subzonas ZO.7-1 y ZO.7-2, seis (6) metros de la alineación a vial.

. En la subzona ZO.7-4, como mínimo, cinco (5) metros de todos los linderos.

Excepcionalmente en caso de que de la aplicación de esta regulación resultara un frente de edificación inferior a diez (10) metros de longitud, se permitirá alcanzar esta dimensión mediante la reducción de la separación a linderos hasta un mínimo de tres (3) metros.

2. Ocupación máxima.

a. Con carácter general la ocupación máxima sobre rasante vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de posición de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

b. En la subzona ZO.7-1 la ocupación máxima permitida sobre rasante se fija en el setenta por ciento (70%).

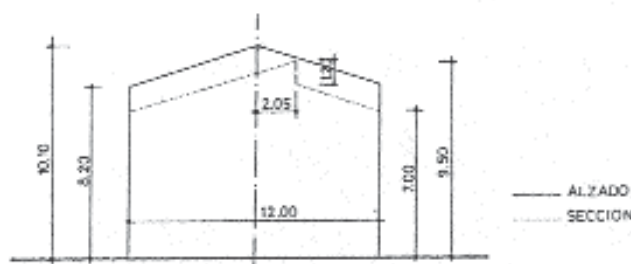
En todo caso la ocupación máxima bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la parcela.

3. Forma y volumen.

3.1. Altura máxima y número máximo de plantas.

Con carácter general se establece una altura máxima de dos (2) plantas, que podrán alcanzar como máximo nueve (9) metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

En la subzona de ordenanza ZO.7-1 la altura máxima es la regulada en el esquema siguiente.





### 3.2. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades industriales, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

### 3.3. Patios.

Se permiten los patios de luces y ventilación.

### 3.4. Cuerpos y elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.

### 3.5. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales de pendiente, salvo que expresamente se justifique por necesidades de funcionamiento de la industria.

En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

### 4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) para todas las subzonas de ordenanza.

### 5. Condiciones estéticas

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

En las parcelas donde se permite retranqueo de fachada, con carácter general los cerramientos serán opacos con una altura máxima de dos (2) metros, y presentarán un nivel de acabados similar al de las fachadas. Específicamente en la Subzona ZO.7-1 el cerramiento se realizará de fábrica de un metro de altura y elementos transparentes hasta una altura máxima total de doscientos cincuenta (250) centímetros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

### Artículo 11.1.31. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal de las subzonas ZO.7-1, ZO.7-2 y ZO.7-3 será indistintamente el de Industrial, Logística y almacenamiento, y Servicios Avanzados, en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1), en edificio exclusivo o compartido.
  - Oficinas (c.2), solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

- Garaje-Aparcamiento (c.6), en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos
- Infraestructuras Básicas.

2. El uso principal de la Subzona ZO.7-4 será el de Servicios Terciarios, en la categoría de pequeño y mediano comercio (b.1). Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Oficinas (c.2).
  - Garaje-Aparcamiento (c.6), en cualquiera de sus categorías.
- Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos
- Infraestructuras Básicas.

#### Sección IX. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Actividades Economicas. Bodega» (ZO-8).

El uso bodeguero y las edificaciones que lo albergan constituyen un elemento cualificador característico de la ciudad de Montilla. Su enclave principal se localiza en la zona sur de los suelos urbanos, distribuidos en la trama de ciudad en convivencia con edificios residenciales.

Por la particularidad de su uso e instalaciones, y la significación en el origen y desarrollo de la ciudad se incluyen en una zona específica, con independencia de las determinaciones particulares y valoración que de forma individualizada se pueda contener en el Catálogo de Inmuebles Protegidos.

##### Artículo 11.1.32. Condiciones de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor de este Plan General.

##### Artículo 11.1.33. Condiciones de edificación.

###### 1. Posición de la edificación.

Se admite la posición de las edificaciones existentes construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas de todos los linderos de parcela una distancia mínima de tres (3) metros. El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, no pudiendo destinarse a almacenamiento de productos al aire libre. La utilización del retranqueo deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

Cuando se trate de ampliaciones de naves existentes que requieran prolongación de estructuras, guías o procesos lineales, se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas reguladas en el presente artículo, permitiendo las absolutamente necesarias, manteniendo el resto de condiciones sobre el total de la parcela. El resultado de la intervención deberá ser un conjunto coherente.

###### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante vendrá determinada por las condiciones de posición establecidas en el apartado 1 anterior. La ocupación máxima bajo rasante podrá ser en todo caso del cien por cien (100%) de la parcela.

###### 3. Forma y volumen

###### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

Se admiten las alturas existentes, y la excepcionalidad contemplada en el apartado 1 anterior. Con carácter general se establece una altura máxima de nueve (9) metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

b. Cuerpos y elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo mínimo establecido.

4. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). En casos de justificada necesidad de intervenciones que requieran ampliación ineludible por razones técnicas de modernización o para permitir el correcto funcionamiento de la actividad, la edificabilidad asignada podrá ser superada hasta un tope máximo del diez por ciento (10%) de la asignada. Igualmente se permitirán las intervenciones de mejora justificadas por necesidades o requerimientos de carácter medioambiental.

5. Condiciones estéticas

La estética de las nuevas construcciones e instalaciones que se realicen deberá garantizar su integración con el conjunto en el que se sitúan, y atender, en su caso, a las determinaciones establecidas en el Catálogo de Inmuebles Protegidos según el nivel de protección asignado. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Artículo 11.1.34. Condiciones de uso.

El uso principal de la zona es el industrial y almacenamiento en la categoría de bodega y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

En estas instalaciones, en funcionamiento a la entrada en vigor del Plan General, se establece el mantenimiento del uso bodeguero y complementarios en las condiciones reguladas en el artículo 6.2.6.

#### Sección X. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Áreas de Planeamiento Incorporado» (ZO-9)

Artículo 11.1.35. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado.

1. Se trata de áreas de reforma interior y sectores de suelo urbanizable definidos en anteriores instrumentos de planeamiento general, que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General.

Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

3. El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado se establece en el artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas.

4. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:

a. API-01.Polígono Industrial Jarata.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Parcial-I-1, aprobado definitivamente el 02 de Enero del 1996 (Resolución CPOTU de de 16 de Marzo de 1999)

b. API-02. Barriada de la Toba.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 12 de Noviembre de 2003.

c. API-03. Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo aprobado definitivamente el 12 de Noviembre del 2003 (Pleno).

d. API-04. Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2005 conforme a la Modificación Puntual de las anteriores NNSS aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2004 (CPOTU)

e. API-05. Plan Especial de Reforma Interior y Mejora urbana Conde la Cortina.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 3 de Noviembre 2000 (CPOTU)

f. API-06. Plan Parcial-I-5. Ampliación Polígono Industrial Jarata

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable (SAU) de las anteriores NNSS I.5.

g. API-07. Plan Parcial-R5.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable (SAU) de las anteriores NNSS R.5

h. API-10 Se corresponde con la UA-23. Calle Curtidores de las anteriores NNSS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NNSS de Avenida de Andalucía y Entorno (UE-21, UE-22 y UE-23. Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 07 de Noviembre del 2007.

## CAPÍTULO II

Las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado

Artículo 11.2.1. Disposiciones generales.

Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en los planos de ordenación estructural O6 «Ordenación Completa». Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es:

1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y compleción (ARI-c).

De Uso Global Residencial

ARI(c). 01 Calle Trabajo.

ARI(c). 02 Calle Almodóvar Del Campo (Antigua UA-2).

ARI(c). 03 Calle Martín Duelamo.

ARI(c). 08 Calle José Ortega y Gaset.

ARI(c). 12 Río de la Hoz.

ARI(c). 14 Bodegas Navarro.

ARI(c). 15 Avenida de la Constitución.

ARI(c). 16 Antonio y Miguel Navarro I.

- ARI(c). 17 Antonio y Miguel Navarro II.  
ARI(c). 18 Avenida de Málaga.  
ARI(c). 19 AR 19 San Francisco de Borja.  
ARI(c). 20 AR 20 Calle Barruela.  
De Uso Global actividades Económicas.  
ARI(c). 29 Camino de las Pilas.  
ARI(c). 30 Camino del Carreton.  
ARI(c). 31 Recinto Ferial.  
2. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).  
De Uso Global Residencial  
ARI(r). 04 Avd. Marques de la Vega de Armijo II.  
ARI(r). 05 Calle Pedro Jiménez.  
ARI(r). 06 Calle Santa María.  
ARI(r). 07 Cuesta de la Pena I.  
ARI(r). 22 Cuesta de la Pena II.  
ARI(r). 9 Cuesta Pinillo.  
ARI(r). 10 Burgueños 01.  
ARI(r). 11 Avenida Italia  
ARI(r). 13 Bodegas Alvear.  
ARI(r). 21 Virgen del Rocío  
ARI(r). 23 AVD. Marqués de la Vega de Armijo III  
ARI(r). 26 AR 26 Llanos de Palacio.  
ARI(r). 27 AR 27 Calle San Agustín.  
ARI(r). 28 AR 28 Molino de Vientos.

Artículo 11.2.2. Determinaciones particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidentes con sus ámbitos.
3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.
5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias

manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 11.2.5 las presentes Normas.

7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior o igual al cinco por ciento (5%) de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada proporcionalmente al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son deberes vinculados al proceso de transformación de la actuación de urbanización de cada área de reforma interior las reguladas en el artículo 10.2.7 de estas Normas.

Artículo 11.2.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Artículo 11.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para las zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

### CAPÍTULO III

Los ámbitos de regularización e integración urbana y ambiental con ordenación diferida en suelo urbano no consolidado

Artículo 11.3.1. Disposiciones generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado con fines de normalización que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Parcial para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada con el objetivo de la regularización e integración urbana y ambiental.

2. Los sectores de suelo urbano no consolidado con fines de normalización e integración con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

S-SUNC- (n). 1 Crecimiento Sur I.

S-SUNC- (n). 2 Crecimiento Sur II.

Artículo 11.3.2. Determinaciones Particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado con fines de normalización e integración con Ordenación Diferida..

1. Los Planes Parciales de cada uno de los Sectores de Regularización con Ordenación Diferida se ordenarán conforme a las previsiones generales del artículo 10.1.8 de estas Normas y tienen establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación específicas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales que desarrollen estas ámbitos establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada Sector de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.

5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en los Sectores de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los Sectores de Regularización con Ordenación Diferida.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Sector tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior o igual al cinco por ciento (5%) de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada proporcionalmente al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son deberes vinculados al proceso de transformación de la actuación de urbanización de cada Sector del suelo urbano no consolidado las reguladas en el artículo 10.2.7 de estas Normas.

## CAPÍTULO IV

Las áreas de planeamiento incorporado en suelo urbano no consolidado de carácter transitorio

Artículo 11.4.1. Determinaciones generales.

1. Se trata de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada se encuentra aprobado definitivamente. Para ellos el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones de la ordenación detallada contenidas en el instrumento de planeamiento correspondiente aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de poder incorporar, en su caso, alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado transitorio identificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística son:

a. (API-8) que coincide con el ámbito de este Plan del suelo urbano no consolidado transitorio identificado como ARIT-03 y que se corresponde con la UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales de las anteriores NNSS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada Definitivamente el 31 de enero del 2000 (CPOTU).

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 25 de Mayo del 2007 (Pleno).

b. (API-9) que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-04 y que se corresponde con la UA-9. Calle Alonso Sánchez de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 y Plan Especial aprobado definitivamente el 25 de marzo del 2008.

c API-11 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-05 y que se corresponde con la UA-29 de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada definitivamente el 31 de Enero del 2000 (CPOTU).

Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 31 de enero del 2006 (Pleno)

Artículo 11.4.2. Condiciones particulares del Área de Planeamiento Incorporado del suelo urbano no consolidado de carácter transitorio.

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento incorporados se regulan por aquellos instrumentos de planeamiento asumidos conforme a las previsiones del apartado 3 del artículo 10.1.9 de estas Normas.

## TÍTULO XII

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

El Suelo urbanizable con delimitación de sectores: ordenado y sectorizado

Artículo 12.1.1. Delimitación del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años (8) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.



Artículo 12.1.2. División de los sectores del suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El suelo urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a. Suelo urbanizable ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquella con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b. Suelo urbanizable sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

c. Suelo urbanizable ordenado transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del planeamiento anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso ordenado, los terrenos de la categoría del suelo urbanizable no sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los sectores delimitados en el suelo urbanizable.

a. Suelo urbanizable ordenado:  
SU0-R-01 Fuente la Higuera Oeste.

• De carácter transitorio:

SUOT-01 PP R1.

SUOT-02 PP R2.

SUOT-03 PP R3.

SUOT-04 PP I2.

SUOT-05 PP I4.

SUOT-06. El Cigarral.

SUOT-07. La Retamosa.

b. Suelo urbanizable sectorizado:

• Uso Global Residencial:

SUS-R-03 Crecimiento Sur Oriental I.

SUS-R-04 La Toba.

• Uso Global Actividades Económicas:

SUS-AE-05 Crecimiento Suroccidental I.

SUS-AE-06 Crecimiento Suroccidental II.

SUS-AE-07 Entorno Estación.

SUS-AE-08 Santa María II

SUS-AE-09 Fuente la Higuera Sur.

Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable con delimitación sectorial (Sectorizado y Ordenado) en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
  - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
  - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:**
- a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
  - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones sobre orden de prioridad, programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
  - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C. Además, complementariamente, para el caso del suelo urbanizable ordenado, se establecen las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada completa en el Capítulo III del presente Título.**
- 2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:**
- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial.
- Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
  - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- 3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.**

4. Los Sistemas Generales en suelo urbanizable sectorizado u ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del suelo urbanizable sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

2. La programación temporal de los sectores del urbanizable sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 3 Áreas de Reparto integradas cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que a continuación se indican:

a. Área de reparto 1 Crecimiento Sur.

• Sectores.

SU0-R-01 Fuente la Higuera Oeste.

SUS-R-03 Crecimiento Sur Oriental I.

Sistemas generales incluidos.

• Sistema viario:

SG-RV-B 9.2 (SU0 R-01). Tramo 2 Ronda Urbana Suroeste.

Sistemas generales adscritos.

• Sistema viario:

SG-RV-B 1.16 Tramo 16 de la Ronda Urbana Oeste.

• Sistema de espacios libres:

SG-EL-PU-09.1. Ambito occidental parque « El Mirador».

• Sistema de equipamiento:

SG-EQ-E-04. Ampliación de equipamiento educativo «Beato Juan de Ávila»

b. Área de reparto 2 Crecimiento Sur.

• Sectores.

SUS-R-04 La Toba Oriental.

Sistemas generales incluidos.

• Sistema de espacios libres:

SG-EL-5.2. Ámbito septentrional del parque lineal del Jarata.

• Sistema de equipamiento.

SG-EQ-SIPS-8. Guardia Civil

c. Área de reparto 3. Sectores Uso Global

Actividades económicas.

• Sectores.

SUS-AE-05. Crecimiento Suroccidental I.

SUS-AE-06. Crecimiento Suroccidental II.

SUS-AE-07. Entorno Estación.

SUS-AE-08. Las Canteras de Santa María II.

SUS-AE-09. Fuente de la Higuera Sur.

Sistemas generales incluidos.

- Sistema viario.  
SG-RV-B 3-8 (SUS AE-08). Tramo 8 de la Ronda urbana Este.  
SG-RV-B 9-4 (SUS AE-09). Tramo 4 de la Ronda urbana Suroeste.  
Sistemas generales adscritos.
  - Sistema viario.  
SG-RV-B 1-15. Tramo 15 de la Ronda Oeste.
  - Sistema de espacios libres.  
SG-EL-PU 8 Parque Lineal «Ladera del Castillo»  
SG-EL-PU 9.2 Ámbito Oriental del Parque «El Mirador».
  - Sistema de equipamiento.  
SG-EQ-SIPS-11. Área dotacional Río de la Hoz.  
Sistemas generales excluidos de la clasificación urbanística adscritos.
  - Sistema de equipamiento.  
SG-EQ-SIPS-3. Ampliación del cementerio.
2. De igual forma se respetan las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio (SUOT), que provienen de las anteriores NNSS:
- SUOT-01 PP R1
  - SUOT-02 PP R2.
  - SUOT-03 PP R3.
  - SUOT-04 PP I2.
  - SUOT-05 PP I4
  - SUOT-06. El Cigarral.
  - SUOT-07 La Retamosa.
3. El Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:
- a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1: 0,2927 UA/m<sup>2</sup>.
  - b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2: 0,2716 UA/m<sup>2</sup>.
  - c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3: 0,3201 UA/m<sup>2</sup>.
- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto de suelos urbanizables ordenados transitorios se corresponden con los resultantes de las anteriores NNSS para cada uno de ellos.

#### Artículo 12.1.7. Suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento del planeamiento general que se revisa, que cuentan con planeamiento que establece la ordenación pormenorizada completa aprobado definitiva. Estos sectores constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado y cuentan con ordenación pormenorizada completa que el Plan General asume.

2. Se incorporan como suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio los siguientes sectores, teniendo a su vez la consideración de Ámbitos de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a los respectivos instrumentos de planeamiento aprobados que han establecido la ordenación pormenorizada de cada una de ellos:

SUOT-01 PP R1( API-12).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 05 de Noviembre del 2008 (Pleno).

SUOT-02 PP R2 (API-13).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 22 de Febrero del 2007 (Pleno).

SUOT-03 PP R3 (API-14).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 07 de Junio del 2006 (Pleno).

SUOT-04. PP I2 (API-15)

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 13 de enero de 2010 (Pleno).

SUOT-05. PP I4 ( API-16).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 8 de octubre de 1993(Pleno)

SUOT-06. EL CIGARRAL. (API-17).

Planeamiento asumido conforme a la Modificación Puntual de las NNSS del 1994 aprobado definitivamente el 29 de julio del 2009.

3. Asimismo se incorpora como suelo urbanizable ordenado transitorio el siguiente sector que desarrolla la Innovación de las NNSS aprobada definitivamente el 25 de julio de 2008:

SUOT-07. La Retamosa. (API-18).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 2 de abril de 2014.

4. Las condiciones particulares por las que se rigen las API del suelo urbanizable ordenado transitoria, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la disposición transitoria primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio de la misma aplicable a estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 siguiente.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del suelo urbanizable ordenado transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 3 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del suelo urbanizable transitorio que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos aun cuando el Plan Parcial la habilítase. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

8. A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.

Artículo 12.1.8. El estatuto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

**A. Derechos.**

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. 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

**B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:**

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad

en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (vial, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).

g.1 Costear la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales viales, los sistemas generales de espacios libres (descrito en el Estudio Económico Financiero), así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, ya se encuentren estos sistemas generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo, todo ello de conformidad con las previsiones del artículo 55.1.C g) y 113.j de la LOUA y apartado 1.c del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear los sistemas generales e infraestructuras generales antes descritos entre todas las actuaciones de transformación urbanística programadas por este Plan General se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de dieciocho euros con setenta y cinco céntimos (18,75 euros) por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

El abono de la cuota para la financiación de sistemas generales se encontrará afectada a dicha finalidad por la Administración actuante, debiendo proceder a la contratación de obras de esta naturaleza por dicho importe en el plazo máximo de dos años desde su percepción. Una vez transcurrido dicho plazo, podrá solicitarse la devolución de las cantidades entregadas previa consignación de aval por idéntico importe.

No obstante, la Administración, de manera justificada en la necesidad de garantizar la debida coordinación del conjunto de obras de urbanización que deban desarrollarse en

un sector, podrá ordenar al promotor de la actuación de éste la inclusión de la ejecución de los sistemas generales de viario, de espacios libres interiores y de los elementos de Infraestructuras Básicas correspondientes a colectores de sistemas generales incluidos en el ámbito del sector para simultanearlas con las obras de urbanización propias del sector a que se refiere el apartado f). La asunción de esta ejecución directa de elementos de sistemas generales con cargo al Sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los sistemas generales que se establece en el párrafo anterior.

g.2 De igual forma, deberán financiar conforme a la legislación sectorial correspondiente las nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes correspondiente a los servicios de energías eléctricas generales (subestación, redes de altas), sistemas generales de depuración, así como en su caso, la implantación del servicio de gas y telecomunicaciones.

Por ello, no se integran en la cuota del apartado g.1, la financiación correspondiente a dichas infraestructuras generales que deberán ser satisfechas a las empresas suministradoras conforme a su legislación sectorial y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a. 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.

b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Artículo 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación pormenorizada completa de un sector de suelo urbanizable determina:

a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.



c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas.

5. 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.

#### Artículo 12.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. El ámbito del sector del suelo urbanizable ordenado SUO-01 coincide con el de la unidad de ejecución del mismo.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en la ficha del mismo.

#### Artículo. 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. 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.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

#### Artículo 12.1.12. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno, conforme a las previsiones del desarrollo reglamentario aplicable y las disposiciones del Título IV de estas Normas.

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo. 12.1.13 Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.

3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:

a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.

b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el planeamiento general anterior (NNSS) para el área de reparto del Cuatrienio al que se adscribieran.

c. Será exigible el deber de participación en la financiación de las infraestructuras generales establecida con carácter general en los suelos urbanizables con delimitación sectorial en el apartado 1.A.g).1 del artículo 12.1.8 de estas Normas. No obstante, en aquellos casos en los que el propio instrumento asumido haya establecido una carga de contenido similar, será exigible la cuantía expresamente establecida por el mismo por este concepto.

## CAPÍTULO II

### El Suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples afectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo

de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del suelo urbano o urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

5. En aquellos casos en los que la delimitación de un ámbito del suelo urbanizable no sectorizado realizada en los planos de ordenación de este Plan General -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 del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

#### Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Una vez constado el cumplimiento de las condiciones de sectorización establecidas en su ficha y en los artículos siguientes, podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización asegurará su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se dedicará de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el suelo urbano o el urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el Título II de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

**Artículo 12.2.3. Relación de los ámbitos en el suelo urbanizable no sectorizado**

1. Los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- SUNS-01 Crecimiento Sur Oriental II.
- SUNS-02 Crecimiento Norte.
- SUNS-03 Crecimiento Sur.
- SUNS-04 Hospital.
- SUNS-05 Crecimiento Nororiental.
- SUNS-06 Ampliación de Jarata.
- SUNS-07 Parque Logístico.

2. En todo caso, el Plan de Sectorización del SUNS-06 «Ampliación de Jarata», delimitará los terrenos objeto de su efectiva transformación excluyendo los precisados para la ejecución trazado viario de conexión entre la A-45 y la A-307 conforme al Proyecto aprobado por las Administraciones competentes. De forma complementaria, se procederá a tramitar de forma simultánea a este Plan de Sectorización, un expediente de innovación puntual del PGOU, bien para desclasificar como urbanizable los terrenos afectados a dicha infraestructura, y proponer su clasificación como suelo no urbanizable de reserva variada de nivel territorial, o bien, para proponer su calificación como sistema general de carácter supramunicipal sin clasificación.

3. El ámbito del SUNS-01 Crecimiento Oriental II podrá ser desarrollo por un único Plan de Sectorización o, en su caso, por dos, siempre que en este segundo supuesto se contenga en el primer Plan de Sectorización un avance de ordenación del conjunto del área que establezca el esquema básico de su ordenación, a los efectos de asegurar la coordinación de ambos Planes de Sectorización. En todo caso el ámbito del SUNS-01, será objeto de división en diversos sectores, para formulación de Planes Parciales y ejecución faseada.

4. El Plan de Sectorización del SUNS-07» Parque Logístico» deberá dar cumplimiento a los apartados 3 y 7 del artículo 75 del

POTSURCO, relativo a la Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo. Igualmente los suelos destinados a espacios libres se localizarán preferentemente en los ámbitos con erosión alta o muy alta. La sectorización solamente comprenderá los terrenos que respondan a un estudio de necesidades y demanda, descartándose aquellos que por posición sean ambientalmente menos adecuados. Paralelamente a la tramitación del Plan de Sectorización se procederá a la innovación puntual de la clasificación a fin de destinar al suelo no urbanizable los terrenos del ámbito que consecuencia de los citados estudios no deban ser objeto de sectorización asegurando así su exclusión del proceso de transformación urbanística.

**Artículo 12.2.4. Limitaciones.**

Las exigencias mínimas de planeamiento en orden al establecimiento de criterios de disposición de sistemas generales y condiciones que aseguren la integración del ámbito objeto de sectorización en la estructura urbana del municipio, y que deberán respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el Título II y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

En el suelo urbanizable no sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los indicados en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

**Artículo 12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.**

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa justificación y delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 12.2.7. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

### CAPÍTULO III

Normas particulares para el suelo urbanizable ordenado. SU0-R-01 Fuente la Higuera Oeste

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el suelo urbanizable ordenado SU0-R-01 Fuente la Higuera Oeste.

La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres zonas de ordenanza:

- a. Manzana con edificación aislada.
- b. Ensanche.
- c. Actividades económicas.

Artículo 12.3.1. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Manzana con edificación Aislada».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M1, M2, M3, M4, M6, M9B, M9C y M11B identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano. ZO-6 «Manzana con Edificación Aislada»

2. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m2)	EDIF (mt)	N.MAX. VIV.	REGIMEN DE LA VIV	Z.O	ALTURA MÁX
M-1(UF/A)	3.772	990	5	RL	Z.O.-6	PB+1
M-2(UF/A)	11.751	3.564	18	RL	Z.O.-6	PB+1
M-3(UF/P)	16.185	7.500	50	RL	Z.O.-6	PB+1
M-4(UF/A)	4.141	1.188	6	RL	Z.O.-6	PB+1
M-6(UF/A)	3.691	1.188	6	RL	Z.O.-6	PB+1
M-9B(UF/A)	1.331	396	2	RL	Z.O.-6	PB+1
M-9C(UF/A)	5.683	626	3	RL( existente)	Z.O.-6	PB+1
M-11B(UF/A)	693	140	1	RL( existente)	Z.O.-6	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>47.247</b>	<b>15.592</b>	<b>91</b>			

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Ensanche».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M5, M7, M8, M9A, M10, M11A Y M12 identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano ZO-3«Ensanche»

2. Las actuaciones se realizarán, o bien, sobre frentes completos de manzanas, o sobre manzanas completas.

3. El estudio de detalle definirá la posición de la edificación, que podrá ser alineada a vial o retranqueada un máximo de 3 metros, en el frente de mayor longitud de la manzana, estableciendo un retranqueo obligatorio de 3 metros a los linderos que constituyan los frentes menores de la manzanas a fin de formalizar de manera homogénea las cabeceras de las mismas

4. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m2)	EDIF (mt)	N.MAX. VIV.	REGIMEN DE LA VIV	Z.O	ALTURA MÁX
M-5(UF/M)	3.929	2.750	22	RL	Z.O.-3	PB+1
M-7(UF/M)	2.296	2.000	16	RL	Z.O.-3	PB+1
M-8(UF/M)	5.295	4.000	32	RL	Z.O.-3	PB+1
M-9A(UF/M)	3.654	3.000	24	RL	Z.O.-3	PB+1
M-10(UF/M)	1.931	1.400	14	VPO	Z.O.-3	PB+1
M-11A(PF/BV)	4.104	5.918	60	VPO	Z.O.-3	PB+1
M-12(PF/BV)	3.198	4.400	44	VPO	Z.O.-3	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>24.407</b>	<b>23.468</b>	<b>212</b>			

Artículo 12.3.3. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Actividades económicas. Tipo IV».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M13, M14 y M15 identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano, ZO.7-4 Actividades económicas. Tipo IV».

2. El estudio de detalle definirá la posición de la edificación que podrá ser alineada a vial o retranqueada un mínimo de 5 metros, y en todo caso se alinearán a los linderos laterales de parcela.

3. La edificabilidad de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m <sup>2</sup> )	EDIF (mt)	N.MAX.VIV.	Z.O	ALTURA MÁX
M-13	1.312	1.337	-	Z.O.7	PB+1
M-14	4.434	4.229	-	Z.O.7	PB+1
M-15	3.890	3.890	-	Z.O.7	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>9.636</b>	<b>9.456</b>	-		

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares de las Dotaciones.

1. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos

Los suelos destinados a dotaciones y equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en la Sección I del capítulo V del Título VI de las presente Normas Urbanísticas, en función de su destino específico: equipamiento docente, equipamiento deportivo y Servicio de Interés Público y Social).

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a equipamientos públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE( m <sup>2</sup> )
M-E	EDUCATIVO	3.636
M-D	DEPORTIVO Y SIPS	3.032
<b>TOTAL</b>		<b>6.668</b>

2. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libre públicos de dominio y uso público se regirán , con carácter general , conformidad con lo dispuesto en la Sección II del capítulo V del Título VI de las presente Normas Urbanísticas.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a espacios libres de dominio y uso públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE( m <sup>2</sup> )
M-A	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.( Jardín)	1.304
M-B	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.( Jardín)	3.018
M-C	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.(área de juego y recreo) .( Jardín)	3.006
M-F	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.( Jardín)	2.810
M-G	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.( Jardín)	3.971
M-H	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.( Jardín).	1.052
M-I( no computa)	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.	726
M-J( no computa)	ESPACISO LIBRES PÚBLICOS.	501
<b>TOTAL</b>		<b>16.388</b>

### 3. Condiciones particulares de la red viaria

Los suelos destinados a viarios de carácter local como para el tramo del Sistema General RVB-9.2 se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.5.21 de las presente Normas Urbanísticas.

#### Artículo 12.3.5. Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

## TÍTULO XIII

### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

##### Aspectos generales

#### Artículo 13.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables, delimitado en el Plano de Ordenación Estructural O.03. La Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones:

- a. Las disposiciones del Capítulo I de este Título XIII.
- b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título excepto el artículo 13.2.5.
- c. Las disposiciones del Capítulo IV de este Título.
- d. Las disposiciones del Capítulo V de este Título.
- e. Las disposiciones del Capítulo VI de este Título.

El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementaria en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba o Norma que lo sustituya y, así mismo, con limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

4. Las condiciones de uso y de edificación en suelo no urbanizable son las establecidas en el presente Título.

#### Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.



b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.

2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 3.

#### Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable.

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:

1.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística o territorial, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:

a. Por decisión directa por este Plan General al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.

b. Por determinación del algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3.ª Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

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

2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

3. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.

Artículo 13.1.4. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o Norma que lo sustituya.

2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, 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 adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse,

no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesidad.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas de las presentes Normas, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos inadecuados para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las

sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se

pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la

o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

5. El presente Plan establece la regulación específica sobre condiciones que implican riesgo de formación de núcleo de población en el artículo 3.4.5 y 3.4.6 de estas Normas.

## CAPÍTULO II

### Determinaciones generales sobre los usos y las edificaciones

Artículo 13.2.1. Clases de usos en el suelo no urbanizable.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos permitidos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su

naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.

2. Usos autorizables: susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.

3. Usos Prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

Artículo 13.2.2. Usos permitidos.

1. El presente Plan considera usos permitidos del suelo no urbanizable de Montilla los siguientes:

1.º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiendo por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:

a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.

d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.

h. Las repoblaciones forestales que cuenten con autorización ambiental.

2.º Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:

a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros

c. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d. La reposición de muros previamente existentes.

e. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

3.º Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:

a. Actividades ganaderas, ya sean en instalaciones en las que la cría de animal constituya una de las actividades principales, bien cuando se presenten como instalaciones complementarias para uso o consumo doméstico de la explotación.

b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo, los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

c. Las actividades primarias, tales como lagares, bodegas, almazaras, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación; así como instalaciones para la clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agrarios

4.º Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1,1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2.º y 1.3.º anterior no precisan, por regla general, una declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.

No obstante, aquellas explotaciones ganaderas que su capacidad de cría de animales sea igual o superior a la establecida en el epígrafe 10.9 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, precisarán tramitar para su autorización -con carácter previo al otorgamiento de licencia- un procedimiento análogo al establecido por la legislación urbanística vigente para la declaración de interés público de actuaciones en suelo no urbanizable. En dicho procedimiento se verificará de una parte, la idoneidad de su emplazamiento en relación con las características del entorno (con el objeto de evitar la concentración de estas instalaciones ganaderas de alta capacidad en zonas determinadas del suelo no urbanizable, de modo que no incida negativamente en el resto de los usos ordinarios que se vienen desarrollando en el entorno) y de otra, la no inducción de riesgos

de formación de asentamientos urbanísticos que su implantación pueda ocasionar (derivados de una excesiva concentración de redes y servicios infraestructurales que precisan dichas actividades ganaderas de alta capacidad para su funcionamiento).

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

Artículo 13.2.3. Usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales y que precisan de una declaración de interés público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:

1.º Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas.

2.º Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

3.º Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.

4.º Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

5.º Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.

6.º Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industriales que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano, según lo establecido en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

7.º Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.

2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.

3. El Ayuntamiento de Montilla ponderará en la autorización de implantación de dichos usos su incidencia en la estructura territorial prevista en el presente Plan General y en los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.

5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya.

Artículo 13.2.4. Régimen específico de las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable.

1. Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable existentes a la entrada en vigor de este Plan General, se ajustarán al

siguiente régimen establecido de conformidad con el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero:

a. Si cuentan con licencia urbanística o certificación acreditativa, en el supuesto de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, se podrá conceder licencia de ocupación o utilización si mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, este resulta compatible con el presente Plan en función de la categoría de suelo atribuida.

b. Si no cuentan con licencia urbanística, deberán ser objeto de expediente de legalización, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

2. El régimen aplicable a las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable no conformes con la ordenación del presente Plan, en función de su situación jurídica, será el siguiente:

a. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación ajustándose a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y de conformidad con éste a las establecidas en el apartado 5 siguiente.

b. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación previsto en el artículo 8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y a las establecidas en el apartado 7 siguiente de este artículo.

Si las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de este supuesto, se encuentran localizadas en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de corrimientos o inundaciones solo será aplicable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones descritas. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado 2.c) del presente artículo.

c. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y no se encuentran en ninguna de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el Suelo No Urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan al régimen de usos establecido por este Plan en función de la categoría de Suelo No Urbanizable asignada al terreno les será de aplicación la regulación del apartado 1.a. del presente artículo, previa solicitud de certificación acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y las que no se ajusten les será de aplicación el establecido en el apartado 2.a. del presente artículo (situación de fuera de ordenación).

4. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.3 del citado Decreto.

5. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como las obras de consolidación de la edificación, sin que estas supongan un incremento del valor de expropiación.

En estos casos, la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

6. En las edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de corrimientos se consideran un supuesto de incompatibilidad absoluta, permitiéndose sólo las simples obras de conservación y mantenimiento. No se permitirán las obras de consolidación, de modernización, incluidas aquellas obras de mantenimiento que impliquen la reparación de su estructura portante.

7. En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado a fuera de ordenación solo se podrán autorizar las obras de conservación y mantenimiento, que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. De igual modo, la prestación de los servicios básicos, cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructura o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización. No obstante, podrá reconocerse la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destine por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. No obstante, el reconocimiento de esta aptitud estará condicionado a la incorporación de medidas de ahorro energético en la edificación, incluida la instalación de energía solar

En las edificaciones aisladas en situación legal de asimilado al régimen fuera de ordenación, localizadas en Suelo No Urbanizable que presente riesgos ciertos de corrimientos o inundaciones, la autorización de obras de conservación o de mantenimiento estará condicionada a la acreditación de medidas que reduzcan el riesgo de modo que se garantice la seguridad de la edificación, además de la salubridad y habitabilidad.



Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

2. Las edificaciones no podrán implantarse, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cien (100) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. La distancia entre edificaciones de la misma parcela será la adecuada a la actividad a desarrollar.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura,

Así mismo con carácter general su altura total no sobrepasará siete (7) metros; excepto que el desarrollo de la actividad exija,

necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones

formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán preferentemente como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. Excepcionalmente se admitirá un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o

machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán, con carácter general, acabados de fábricas tradicionales, y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje, establecidas en la Sección V del Capítulo II, del Título IX de las presente Normas Urbanísticas.

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver y costear la solución de acceso rodado, así como, sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad permitida o autorizada a desarrollar, o los expresamente contemplados como tramos alternativos de vías pecuarias.

9. Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

10. Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.

11. En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> para las viviendas agrarias ni de 1.000 m<sup>2</sup> para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.

12. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos o de una gama cromática que favorezca su integración en el paisaje.

13. Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.

14. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje. Se procurará evitar su localización en lugares con alta exposición visual.

#### Artículo 13.2.6. Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

a. De utilidad pública o interés social: se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:

- Cuando la utilidad pública o interés sectorial venga determinado por la normativa sectorial.
- Cuando se trate de un equipamiento necesario para el municipio.

- Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico del municipio.
  - Cuando la actividad genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
  - Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.  
Concurre esta circunstancia en los siguientes casos:
- La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.)
  - Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
  - Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la hagan incompatible con su implantación en el medio urbano.
  - Por requerimientos de grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.
- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos.
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas.
4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.
5. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión.
6. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
- a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de solicitud de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
  - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos. Esta garantía se realizará en el momento de solicitud de la licencia.
  - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
  - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

**CAPÍTULO III****Condiciones particulares de los distintos usos y las edificaciones****Sección I. Condiciones de la edificación vinculada a la producción Agropecuaria**

Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego.

1. Podrán instalarse en cualquier parcela con las siguientes limitaciones de superficiales:

a. En parcelas de regadío: la superficie mínima será de 18.000 m<sup>2</sup>.

b. En parcelas de secano: se exigirá una superficie igual o mayor a la unidad mínima de cultivo. No obstante, podrá autorizarse la implantación de este tipo de edificaciones en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan que cuenten, al menos, con 18.000 m<sup>2</sup>, siempre que el titular de la misma sea propietario de otras parcelas-de suelo no urbanizable- en lugares distintos del término municipal, de modo que la superficie total de las mismas sea igual o mayor a la unidad mínima de cultivo

2. Su superficie no superará el 0,5% de la superficie de la parcela y, en ningún caso será superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

3. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

4. Su altura máxima no superará los cinco (6) metros.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Se incluyen en el presente uso, los siguientes grupos de actividades ganaderas:

a. Las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas; entre otras, los establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos, granjas avícolas, piscícolas, cuniculas e instalaciones destinadas a la apicultura, que se caracterizan por representar una instalación en la que la cría de animales constituye la principal actividad de la finca o una de las principales.

b. De otra parte, las pequeñas cuadras de ganado o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros para uso o consumo doméstico de la explotación agrícola.

2. Cuando la actividad ganadera pertenezca al grupo a) del apartado anterior, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:

1.º Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2.º Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

3.º La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

4.º Su altura máxima no superará los siete (7) metros.

5.º Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

6.º La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

7.º Su autorización estará condicionada al cumplimiento del procedimiento ambiental exigible de conformidad con la legislación vigente.

8.º Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño a tres (3) hectáreas en terrenos de secano, y de diez (10) hectáreas en terrenos de monte, encinar, dehesa, etc.

9.º La autorización de las explotaciones ganaderas que alcancen las capacidades de cría de animales a que se refiere el epígrafe 10.9 del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, aún siendo un uso propio y natural del suelo no urbanizable, tiene la consideración de limitado. Y por ello, su autorización está condicionada a la acreditación de la idoneidad de su emplazamiento (a fin de evitar su proliferación en zonas concretas del suelo no urbanizable hasta niveles que impidan el normal desenvolvimiento del resto de usos naturales) y a la no generación de nuevos riegos de formación de asentamientos por excesiva dotación de infraestructuras de servicios. La acreditación se realizará en un proyecto de actuación, que será tramitado de forma análoga a las autorizaciones de interés social.

3. En el caso de pequeños establos, complementario de la actividad agrícola, a que se refiere el apartado b) del apartado primero, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:

1.º En caso de construcciones que puedan provocar molestias, éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso. En todo caso, se separarán del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, una distancia de quinientos metros.

2.ª La ocupación de la finca por parte de la edificación con este uso, será la mínima precisa para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso. En ningún caso, se admitirán ocupaciones superiores al tres (3) por ciento de la superficie de la finca.

3.º Las parcelas cumplirán las superficies mínimas exigidas por la legislación agraria. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

4.º Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

4. En todo caso, las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas precisarán las autorizaciones ambientales que requiere Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental en función de la capacidad de crías de animales que alberguen y cumplimentarán las condiciones del apartado 2, además de las específicas derivadas del correspondiente procedimiento ambiental.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades primarias y las actividades agroindustriales.

1. Se integran en este uso, de una parte aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como lagares, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, depósitos de agua, balsas, etc; y de otra, las industrias vinculadas al medio rural tales como bodegas, almazaras, instalaciones de clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agropecuarios, aserraderos, etc.

Estas instalaciones y edificaciones cumplirán las condiciones siguientes (sin perjuicio que las industrias vinculadas al medio rural deban contar con la declaración de interés público o social previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial):

a. Las instalaciones o edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso global de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se

destinen a almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias, en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas. Las balsas vinculadas a las actividades primarias deberán situarse al menos a mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano o urbanizable.

b. Con carácter general, las edificaciones para estos usos, se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero. No obstante, para lagares y bodegas la separación mínima a linderos será de diez (10) metros.

c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

d. Con carácter general, la ocupación máxima no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

No obstante, para lagares y bodegas, la ocupación máxima podrá alcanzar hasta el quince por ciento (15%) si incorporan otras instalaciones necesarias complementarias, tales como embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición etc.

Si el complejo bodeguero incorpora otros usos complementarios diferentes admitidos por estas normas (tales como instalaciones de restauración o de hospedaje), las edificaciones destinadas a estos usos se regularán por sus normas específicas.

Así mismo se admite hasta un quince (15%) de ocupación en el caso de que se implanten actividades agroindustriales destinadas a la clasificación, preparación, transformación y embalaje productos agrarios.

e. Con carácter general la superficie edificable no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados, excepto en los siguientes casos

Para lagares y bodegas en parcelas de hasta cuatro (4) hectáreas, la superficie edificable podrá alcanzar hasta dos mil quinientos metros (2.500) si incorporan otras instalaciones necesarias complementarias, tales como embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición.

No obstante en parcelas superiores a cuatro hectáreas, la superficie edificable con destino a bodega, lagar e instalaciones complementarias a las mismas (embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición) podrá alcanzar hasta los cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Así mismo, en parcelas superiores a seis hectáreas, estas edificaciones podrán alcanzar hasta seis mil metros cuadrados.

En el caso de que se implanten actividades agroindustriales destinadas a la clasificación, preparación, transformación y embalaje productos agrarios, la edificación máxima será de tres mil (3.000) metros.

Las actividades que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Con carácter general, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo. No obstante, en el caso de que se implanten actividades destinadas a la clasificación, preparación y embalaje productos agrarios, se exige una parcela mínima de tres (3) hectáreas.

3. Las edificaciones complementarias de la explotación agropecuaria destinada al alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas se regulan específicamente en el apartado 4 del artículo siguiente.

4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así

lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

5. Las edificaciones ligadas a la defensa y mantenimiento del medio rural dada su especial vinculación con un emplazamiento determinado y concreto no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso, las condiciones impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

Artículo 13.3.4. Edificaciones residenciales vinculadas a usos admisibles en el suelo no urbanizable.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, que se ajustarán a las condiciones establecidas en el apartado 2 y 5 siguientes.

Asimismo, se admiten los usos de vivienda-guardería vinculado a infraestructuras y a otros usos admitidos, así como el uso de alojamiento temporal de trabajadores agrícolas, que se ajustarán a las especialidades de los apartados 3 y 4 de este precepto.

2. Condiciones para la implantación y las edificaciones residenciales aisladas de carácter familiar y uso permanente vinculadas.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

b. Garantía de vinculación a la explotación, para lo cual deberá aportarse la documentación en materia agropecuaria donde se refleje la efectiva necesidad o conveniencia de la existencia de la edificación en función de la explotación a la que se va a destinar.

A tal fin, el solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca así como la existencia en la misma de una explotación agropecuaria, con descripción de sus características y plan de explotación. Igualmente, deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

En caso de no estar establecida la explotación, el solicitante deberá presentar el correspondiente proyecto de establecimiento y explotación de la misma, justificando en él la necesidad y proporcionalidad del uso residencial vinculado: en este caso, se requerirá el compromiso de darse de alta en los registros de actividad económica agropecuaria y régimen de seguridad social que corresponda una vez sea autorizado el uso, quedando condicionado la licencia de primera utilización a la verificación del cumplimiento del compromiso asumido.

c. Unidad rústica apta para la edificación: deberá quedar acreditado que cuenta con una superficie proporcional en relación con la actividad agropecuaria a la que se vincula la necesidad de la edificación y, en todo caso, siempre mayor a las siguientes superficies mínimas establecidas por la legislación agraria: dos mil quinientos metros cuadrados (2.500) para cultivos de regadío y veinticinco mil (25.000) metros cuadrados para secano. Para fincas en que se emplazan lagares y bodegas, se exigirá para la implantación del uso residencial vinculado una superficie mínima de cuatro (4) hectáreas; en caso de fincas con actividades ganaderas se exigirá como mínimo, tres (3) hectáreas, y para fincas con actividades forestales, la parcela mínima para la implantación de vivienda vinculada será de doce (12) hectáreas.

No obstante, se admite la rehabilitación de edificación existente con destino a casa de guardia o de productor vinculada a explotaciones agrícolas o vitivinícolas.

d. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1.º Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas que contando con una superficie superior a la mínima, la misma no sea

superior a seis (6) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela entre seis (6) y doce (12) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más de doce (12) hectáreas, hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

2.º Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.

3.º Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros con carácter general; no obstante, en regadío, la distancia será de diez (10) metros.

4.º Separación mínima a viario o caminos públicos:

Con carácter general, la distancia será de veinte (20) metros; no obstante, en explotaciones de fincas de regadío, la distancia será de quince (15) metros; y en explotaciones forestales, de cien (100) metros.

5.º Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado: Mil (1.000) metros. No obstante, en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad, la separación mínima será de quinientos (500) metros.

6.º Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: Cien (100) metros en el caso de parcelas de regadío; doscientos (200) metros en parcelas de secano, así como las vinculadas a explotaciones agrícolas de secano, explotaciones ganaderas, explotaciones vitivinícolas, y quinientos (500) metros para explotaciones forestales.

No se exigirán las condiciones de separación mínima establecidas en los apartados 5º y 6º anterior, en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad.

e. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

f. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agropecuario.

g. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público, o en su caso, Plan Especial.

3. En parcelas mayores a veinte (20) hectáreas, en que se justifique su necesidad conforme a las previsiones del apartado 2.b) anterior, podrán admitirse edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados. El resto de condiciones, serán las propias del

uso principal al que se vincula. La autorización de este uso requiere autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

4. En todos los supuestos regulados en el presente artículo, se realizará la previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, preferentemente mediante soluciones de autoabastecimiento, y con energías renovables, salvo que se acredite su inviabilidad. En todo caso, sus costes deberán ser garantizado y asumidos a cargo del establecimiento de la propia actividad.

## Sección II. Condiciones de las explotaciones extractivas

Artículo 13.3.5. Uso de actividades extractivas. Definición.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.



2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera:

Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc, que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de un kilómetro y medio (1,5 Km); no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

2. El proyecto de actuación, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá contener las exigencias documentales requeridas por la legislación ambiental y de minas.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cien (100) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En el artículo 13.5.10 de estas Normas se establecen normas específicas sobre limitaciones para la implantación de este uso en terrenos del suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial.

7. Si las actividades extractivas precisan edificación las mismas se regirán por las mismas condiciones que las establecidas en las presentes Normas en su artículo 13.3.14 apartados 4 a 7.

8. Se recomienda la no renovación de las concesiones para actividades extractivas que, en su caso, puedan existir en los suelos que se indican en el apartado 6 anterior.

### Sección III. Condiciones de las actividades de depósito

Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. El uso de actividades de depósito que se regulan en el presente artículo, se corresponde de una parte con el depósito y desguace de materiales relacionados con la industria del automóvil y de los electrodomésticos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos a que se refiere el inciso final del apartado 2 siguiente, que se regulan en la Sección siguiente.

2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.

b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías.

No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos y que deberá sujetarse a las condiciones del artículo 13.3.8 siguiente. Tampoco se encuadra el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías que se sujetará a las condiciones del citado precepto.

3. Condiciones de implantación:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:

- Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
- Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
- Distribución de la parcela; no podrá destinarse más del setenta por ciento (70%) a la zona de depósito de vehículos y máquinas objeto de reciclaje.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: Veinte por ciento (20%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Cumplimiento de normativa ambiental y sectorial.

b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

a. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

b. Ocupación máxima de la parcela del ochenta por ciento (80%) con destino a la zona de depósito de vehículos.

c. Ocupación máxima de la parcela con edificaciones:

Veinte por ciento (20%).

d. Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: El quince por ciento (15%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Justificación de inexistencia zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
- Plazo máximo de autorización: Conforme a su carácter no permanente, el plazo será de Cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

#### Sección IV. Condiciones de las infraestructuras y servicios Públicos

Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se

incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial.

Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto de la obra pública. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera:

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, sino que son imprescindibles para asegurar la comunicación y desplazamiento en el territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso. En cualquier caso no estará sujetos a licencia municipal la implantación de infraestructuras y servicios cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento de armonización o compatibilización, así como, las amparadas y definidas en Planes Especiales cuyo ámbito comprenda más de un término municipal. Así mismo, no tendrán la consideración de Actuaciones de Interés Público, las actuaciones de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

4. Las infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de Especial Protección deberán realizarse conforme al régimen de usos admitidos que en cada caso se disponen en los Capítulos IV y V siguientes y debiendo justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

**Sección V. Condiciones de los equipamientos vinculados al medio natural****Artículo 13.3.9. Definición.**

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, parques acuáticos, etc

d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio:

Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.

h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

**Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.**

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable, salvo las adecuaciones naturalistas y los equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.

2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante, para la implantación de equipamientos privados será exigible, como mínimo, una parcela de tres (3) hectáreas. De igual modo se exigirán las determinaciones establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo no urbanizable.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinticinco por ciento (25%).

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Las que se señalen en la declaración de interés público, según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

7. El uso vinculado de vivienda-guardería a modo de alojamiento para el personal a cargo de la guarda y custodia del equipamiento se permitirá en las condiciones y requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 13.3.4 de estas Normas.

#### Sección VI. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y alojamiento rural

##### Artículo 13.3.11. Definición.

1 Se trata de conjuntos de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuación de algún servicio turístico.

2. Se incluyen aquí:

a. Los establecimientos específicos de restauración: se trata de instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario de carácter territorial, y que comportan instalaciones de carácter permanente. Así mismo, pueden incluir discotecas, pubs y estaciones de servicio.

b. Los establecimientos para el alojamiento turístico en el medio rural cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza e incluye:

- Campamentos de Turismo o Camping.
- Establecimientos hoteleros, complejos turísticos rurales, villas turísticas y balnearios.
- Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergues, aulas de la naturaleza y granja escuela.
- Casa rural exclusivamente como actuación de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes originariamente vinculadas a la explotación agraria.

3 En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas turísticas.

##### Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable y de doscientas cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Unidad rústica apta para la edificación: Con carácter general se exige tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada a la edificación. No obstante, para los establecimientos hoteleros se exigirá tres (3) hectáreas para los hoteles rurales y doce (12) hectáreas para los complejos turísticos rurales, tal como están definidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, o norma que lo sustituya.

La autorización de casa rural vinculada a explotación agraria exigirá al menos tres (3) hectáreas en suelo no urbanizable natural o rural y diez en especial protección cuando su régimen específicamente autorice este uso.

4. Sólo será ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma.

5. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas

6. Las que se señalen en la declaración de interés público, según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales y los complejos turísticos rurales podrán alcanzar hasta los siete (7) metros.

c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

d. En el caso de las casas rurales, se admitirán las condiciones de implantación y edificación de aquellas existentes.

8. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

9. Por necesidades justificada vinculadas a la seguridad de las instalaciones, podrá acondicionarse hasta un máximo de treinta metros cuadrados para ser destinada al alojamiento para el personal a cargo de la guarda y custodia del servicio terciario.

10. La implantación de estaciones de servicios en suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.16 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de suelo no urbanizable.

## Sección VII. Condiciones de las industrias que precisan implantarse en el medio rural

### Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:

a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Se ajustarán a las condiciones del artículo 13.3.14, siguiente.

b. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad. Se ajustarán a las condiciones del artículo 13.3.14, siguiente.

3. Las industrias vinculadas al medio rural, tales comoalmazaras, bodegas así como, en general, las relacionadas con el tratamiento y transformación de productos agropecuarios. Dada sus características de vinculación al medio rural, las mismas se regulan por las condiciones del artículo 13.3.3, sin perjuicio de que su autorización requiera la tramitación de un Proyecto de Actuación o Plan Especial para su declaración de interés público o social así como el trámite ambiental que les corresponda.

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil quinientos (1.500) metros de cualquier núcleo de población, ni de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación.

4. Unidad rústica apta para la edificación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.

5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar al treinta y cinco (35%).

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior,

c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

9. Por necesidades justificada vinculadas a la seguridad de las instalaciones, podrá acondicionarse hasta un máximo de treinta metros cuadrados para ser destinada al alojamiento para el personal a cargo de la guarda y custodia de las instalaciones industriales.

10. El uso vinculado de vivienda-guardería a modo de alojamiento para el personal a cargo de la guarda y custodia de la instalación industrial se permitirá en las condiciones y requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 13.3.4 de estas Normas.

#### Sección VIII. Condiciones de las instalaciones de generación de energía renovable

Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y solar así como las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de mil (1.000) metros de zonas urbanas, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

4. Unidad rústica apta para la implantación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.

5. A excepción de las instalaciones de energía eólica, termosolar, fotovoltaica y de biomasa para usos eléctricos autorizadas por la administración competente a la entrada en vigor del POTSURCO, no estará permitida la implantación de nuevas instalaciones en los suelos de especial protección correspondientes a las zonas de valor ambiental-paisajístico, los corredores ecológicos, los hitos paisajísticos, las divisorias visuales y en las franjas de protección de los árboles y arboledas singulares.

6. Se excluyen de la prohibición señalada en el apartado anterior las siguientes instalaciones:

a. Los parques minieólicos y microeólicos y la repotenciación de los existentes.

b. Las instalaciones de energía fotovoltaica ubicadas en cubiertas o fachadas de construcciones fijas, cerradas, hechas de materiales resistentes, dedicadas a usos residencial, de servicios, comercial o industrial, incluidas las de carácter agropecuario.

c. Las instalaciones que estén ubicadas sobre estructuras fijas de soporte que tengan por objeto un uso de cubierta de aparcamiento o para la creación de sombra, en ambos casos de áreas dedicadas a alguno de los usos señalados en el apartado anterior, y se encuentren ubicadas en una parcela con referencia catastral urbana.

d. El resto de las instalaciones de energía renovable destinadas a prestar servicio a las Actuaciones de Interés Público que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable.

7. En la Zona Regable del Genil-Cabra, se podrán autorizar instalaciones de biomasa para usos eléctricos y no se permitirán las instalaciones de generación de energía termosolar y fotovoltaica, salvo las recogidas en el apartado 4 anterior.

8. Los parques eólicos, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superiores a 2.000 m<sup>2</sup> y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras a que se hace referencia en los artículos 19 y 20 del POTSURCO así como las medidas adoptadas de integración paisajística en el entorno.

## CAPÍTULO IV

### Del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación Específica

#### Artículo 13.4.1 Delimitación y objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:

a. Las Vías Pecuarias, incluyendo las alternativas de trazado.

b. El Dominio Público Hidráulico.

3. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.



Artículo 13.4.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias. (SNU-EPL-VP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

3. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Montilla, e identificadas por el presente Plan, son las que se identifican en el Capítulo correspondiente a la ordenación del suelo no urbanizable de la Memoria de Ordenación

4. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red

pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

5. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

6. Se consideran usos permitidos (autorizables-compatibles) con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. El paseo, el senderismo, el pedestrista, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995, y siempre que resulten compatibles con estas normas.

7. Se consideran usos autorizables todos los autorizables por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

8. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a. Los vallados transversales.
- b. La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c. Las actividades extractivas.
- d. Los vertidos de cualquier clase.
- e. El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.

f. El tránsito de automóviles todos terrenos, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.

g. La caza en todas sus formas.

h. Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

9. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de Carácter natural o Rural, o de Especial Protección por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

10. Cuando, por causa del plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título Primero de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

Artículo 13.4.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico. (SNU-EP-LE-DPH).

1. En esta subcategoría se integran los principales cauces fluviales de Montilla, tales como el río de Cabra y sus afluentes, el arroyo de Riofrio y sus afluentes, arroyo Palomero, arroyo de Benavente, arroyo de la Chata y sus afluentes, arroyo de San Antonio, arroyo del Alpechín y sus afluentes, arroyo de la Fuente del Cuadrado, arroyo de la Plata, arroyo del Chorrillo, arroyo de Rodas y sus afluente, arroyo de la Zarza y sus afluentes, los arroyos del Salado, de las Salinas, de los Pozos, Navalaseras, de Jesús, de Pusini y del Prado, arroyo de Panchía, arroyos de Salado y de Guta, y arroyo de Martinduelano, así como sus márgenes y riberas, susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

2. Los objetivos en esta categoría de suelo son la recuperación de los cursos fluviales tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como de la vegetación y fauna que sustenta, recuperando su elevado interés paisajístico y ambiental, y evitando los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

3. Sólo se admiten las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de agua. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables de Especial Protección y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación sectorial y protección del medio ambiente, en la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b. Las extracciones de áridos.

c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

4. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

00128658

5. De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

6. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

7. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

8. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

9. Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

## CAPÍTULO V

Del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

Artículo 13.5.1. Identificación y objetivos.

1. Se trata de aquellos ámbitos a los que el presente Plan le reconoce valores naturales, ecológicos, paisajísticos o históricos, y para los que se pretende compatibilizar los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto.

2. Lo constituyen zonas o elementos con valor natural, ecológico o paisajístico que no disponen de ningún otro tipo de protección que garantice su conservación y restauración para complementar el patrimonio natural de Montilla, así como para su puesta en valor para el uso y disfrute de los ciudadanos, y que son:

- a. Parque Fluvial del Río Cabra (SNU-EP-PTU-PFRC).
- b. De Protección Paisajística de La Loma del Castillo. (SNU-EP-PU-PPLM).
- c. Encinares y matorrales dispersos. (SNU-EP-PU-EM).
- d. Las Zonas Arqueológicas en el suelo no urbanizable de Categoría (I). (SNU-EP-PU-ZA).
- e. Zonas de Especial Protección Territorial (SNU-EP-PTUZEPT). Se integran en esta subcategoría, las siguientes zonas: el Corredor Ecológico del Río Cabra, los Hitos Paisajísticos y las Zonas Regables del Genil-Cabra.
- f. Zonas Cautelares ante riesgo de inundación. (SNU-EPPTU-ZCRI).

3. De igual forma tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial los árboles y arboledas singulares identificados en el Anexo II del POTSURCO ( Olivo de la Molina, Saúco de la Vereda de Cerro Macho y el Olivar de las Fincas de las Monjas) y que se protegen en el artículo 9.2.9 de estas Normas.

Artículo 13.5.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Parque Fluvial del Río Cabra (SNU-EP-PTU-PFRC)».

1. Lo constituyen los suelos delimitados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, situados en el límite Sur del Término Municipal de Montilla y sirve de elemento de transición entre el Municipio de Montilla y el de Aguilar de la Frontera.

2. El objetivo del Plan General es la preservación de los suelos de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y se fomentarán las actividades de ocio y recreativas para la población.

3. De forma general no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres y su destino para el uso público.

4. La ordenación y adecuación del parque fluvial se efectuará de acuerdo con las directrices del artículo 33 apartados 3 y siguientes de la Normativa del POTSURCO.

5. El parque fluvial del río Cabra, conforme a las previsiones del POTSURCO, será objeto de un Plan Especial intermunicipal que establecerá, entre otros aspectos, el ámbito del espacio destinado al uso público.

El Plan Especial se ajustará a los criterios establecidos en el apartado 6 del artículo 33 de la Normativa del POTSURCO.

6. Hasta tanto se ejecute el parque, en los terrenos afectados sólo se podrán acoger actividades agrarias, de ocio y recreativas, sin que se permita la implantación de edificaciones o instalaciones que pudieran modificar o dificultar sus condiciones de desarrollo.

7. En ningún caso se implantarán instalaciones de gestión de residuos sólidos ni se autorizarán actividades extractivas.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Protección Paisajística de La Loma del Castillo. (SNU-EP-PU-PPLM).

1. Lo constituyen los suelos delimitados como tal en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, colindantes con el borde Oeste del núcleo histórico de Montilla, la zona conocida como El Cuadrado, limitado en su parte Norte por la Vereda de El Juncal.

2. El objetivo principal del Plan es la protección de un paisaje característico y peculiar de la ciudad de Montilla, de alineación de cultivos de vid y olivos en la línea de máxima pendiente, evitando su degradación.

3. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto las nuevas instalaciones o, así como, las edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria que no sea la rehabilitación de las existentes. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a actividades medioambientales y culturales previstos en el artículo 13.3.9 del presente Título); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

Artículo 13.5.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Encinares y Matorrales dispersos. (SNU-EP-PU-EM).

1. Está constituido por dos zonas diferentes, delimitadas ambas en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Una primera zona, en el paraje conocido como de Los Yesares, al Norte de la Vereda de Panchía, cerca de las Salinas de Montilla. Y una segunda zona cerca del Cortijo de Pusini,

sobre el cruce de las veredas del Fontanar y de Malabrigo, al Norte de la primera y al Sur de la segunda.

2. El objetivo es la preservación del bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. El aprovechamiento ganadero es compatible con la preservación de estas áreas pero la edificación resulta incompatible.

3. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto las nuevas instalaciones o edificaciones existentes necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, así como, las edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria que no sea la rehabilitación de las existentes. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a las actividades medioambientales previstos en el artículo 13.3.9 del presente Título); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

Artículo 13.5.5. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Áreas de Riesgo Arqueológico. (SNU-EP-PU-ARA).

1. Se corresponde con las zonas arqueológicas no declaradas Bien de Interés Cultural que se localizan en suelo no urbanizable y que el presente Plan incluye en la Categoría (I) del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

2. Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservarlo de actividades no deseadas. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título. De forma general se

prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos vinculados al medio natural con usos de carácter científico, docente y cultural); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

3. Las Áreas de Riesgo Arqueológico delimitadas como suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística se señalan en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, y se corresponden con los terrenos incluidos dentro de la Categoría (I) del Patrimonio Arqueológico Subyacente, a los efectos del artículo 9.4.26 de las presentes Normas urbanísticas, y que se localizan en suelo clasificado como no urbanizable. Estos son:

ARA\_2 Cortijo de Cansa Vacas.

ARA\_3 Los Castillejos y Fuente de las Vacas (Cerro Potosí).

ARA\_4 Cruz de las Canteras 1.

Artículo 13.5.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Territorial y/o urbanística. Zonas de Protección. Corredor ecológico del Río Cabra. (SNUEP-PTU-ZEPT-CERC).

1. El corredor ecológico del Río Cabra se identifica en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable en la categoría de especial protección por planificación territorial.

2. En los terrenos perteneciente al Corredor Ecológico del Río Cabra sólo se permitirán los usos ligados a la actividad agraria extensiva, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores, las actividades recreativas, las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces, y las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 13.5.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Territorial y/o urbanística. Zonas de Protección. Hitos Paisajísticos. (SNUEP-PTU-ZEPTHP).

1. Los Hitos paisajísticos se indican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Se establecen sendas franjas de protección cautelar, de 100 m de radio en los hitos paisajísticos, en las que no se permitirán:

a. La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de: las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar.

b. Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las instalaciones de telecomunicaciones.

c. Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

Artículo 13.5.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Territorial y/o urbanística. Zonas de Protección. Zonas Regables del Genil-Cabra. (SNUEP-PTU-ZEPT-ZR)».

1. La Zona Regable del Río Cabra se indican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En la Zona regable Genil-Cabra, no se permitirán:

a. La construcción de edificaciones a excepción de las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar.

b. Las nuevas industrias declaradas de interés público en suelo no urbanizable que no estén vinculadas al uso agrario.

3. Así mismo se permitirán aquellas instalaciones propias de las infraestructuras hidráulicas de la zona regable así como aquellas que permitan la mejora de la productividad agraria.

4. Las edificaciones e instalaciones permitidas deberán estar integradas en el paisaje, mediante su adecuada localización y/o la adaptación de su forma compositiva, colores y características de sus materiales.

Artículo 13.5.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (SNUEP-PTUZCRI).

1. Se integran en esta subcategoría, principalmente, las vegas del Río Cabra y dos afluentes, al sureste del término municipal, el Arroyo Salado y varios arroyos al norte del término municipal.

Por su propio carácter de cauces de avenidas, las vegas presentan altos riesgos de inundación.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título.

3. Se admiten las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos. En todo caso, garantizando la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

4. Respetando las limitaciones establecidas en el artículo 9.2.2 de estas Normas, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, se admiten:

a. Las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, siempre que no se localicen en terrenos de período de retorno inferior a los cincuenta (50) años.

b. Siempre que no incorporen uso alojativo, los equipamientos vinculados al medio natural a los que se refiere el artículo 13.3.9 anterior, salvo los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa. Las edificaciones a ellos asociadas se localizarán en terrenos de período de retorno superior a los cien años (100) años.

5. También se admiten, garantizando igualmente la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren, de los usos definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:

a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.

6. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.»

7. En todo caso será de aplicación preferente la regulación del artículo 78 del POTSURCO en relación con el régimen usos.

Artículo 13.5.10. Normas específicas sobre actividades extractivas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

En congruencia con las previsiones del POTSURCO, no se permitirán nuevas concesiones para actividades extractivas a cielo abierto en los terrenos pertenecientes a las siguientes zonas del suelo no urbanizable de la categoría de especial protección por planificación territorial: Corredor Ecológico Genil Cabra, Parque Fluvial del Río Cabra, Hitos Paisajísticos y en los terrenos de «Arboles y arboledas singulares».

Asimismo, en las Zonas de Protección Territorial del POTSURCO, las nuevas concesiones de actividades mineras, las explotaciones activas y la puesta en actividad de las concesiones vigentes a la entrada en vigor del Plan Subregional, incluirán en el trámite de evaluación ambiental un estudio de integración paisajística.

## CAPÍTULO VI

Del suelo no urbanizable de carácter de preservación del carácter natural o rural

Artículo 13.6.1. Delimitación y Objetivos.

1. Son aquellos ámbitos para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, y por tanto, es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Montilla.

2. En función de las características del territorio el presente Plan establece una sola clase de suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural: la Campiña Montillana.

Artículo 13.6.2. Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Campiña Montillana (SNU-CNR-CM)

1. Se trata de suelos fértiles en los que es posible lograr aceptables rendimientos en la mayoría de los cultivos, rendimientos que superan ampliamente las medias nacionales en los cultivos más característicos, como son el viñedo, el olivar y el trigo.

2. Es objetivo del Plan el manteniendo y potenciación de la producción y el uso agropecuario, sin perjuicio de posibilitar la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

3. Se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como permitidos en el artículo 13.2.2 del presente Título, así como los usos susceptibles de autorización a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de Interés Público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera, así como el cumplimiento de la legislación sectorial que le afecte. Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII.

Artículo 13.6.3. Actuaciones de interés territorial en suelo no urbanizable vinculadas al POTSURCO con fines de adecuación recreativa.

1. El presente PGOU prevé expresamente dos actuaciones de interés territorial vinculadas a las Área de Adecuación Recreativa y Miradores previstas en el POTSURCO, la primera localizada en la zona del abrevadero de «Descansa vacas», y la segunda, en el Mirador de Buenavista, y que tienen como objetivo fomentar la percepción y disfrute del medio rural del sur y contribuirán a la puesta en valor de su paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo.

2. En las áreas de Adecuación Recreativa y Miradores delimitadas sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

3. Las áreas de adecuación recreativa y miradores serán de uso público. Los terrenos de las áreas de adecuación recreativa y

miradores se considerarán áreas para la ampliación del patrimonio público del suelo con la finalidad de asegurar el uso público y su integridad y permanencia al suelo no urbanizable, conforme a la previsión del artículo 73.2.c) inciso final de la LOUA.

Una vez obtenido el suelo para el dominio público, la ejecución de la actuación territorial podrá realizarse mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación que se ajustarán a las previsiones del artículo 36.4 de la Normativa del POTSURCO y, en su desarrollo, a la presente regulación. La definición técnica de la actuación se concretará finalmente en un Proyecto de Obra Ordinarios.

4. El acondicionamiento de las nuevas áreas de adecuación recreativa que se localicen en suelo no urbanizable y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. Los proyectos se ajustarán a los criterios establecidos en el artículo 36.4 de la Normativa del POTSURCO.

5. A efectos de garantizar la integridad y calidad paisajística de los primeros planos y la visión de panorámicas desde los miradores, se prohíbe la edificación en un perímetro de 50 metros y además las autorizaciones para las actuaciones a realizar en un entorno inferior a 500 metros se condicionarán a la presentación de un estudio que justifique que tales actuaciones no reducen o impiden las vistas.

6. Los miradores en áreas forestales podrán alcanzar la altura necesaria para posibilitar las vistas panorámicas.

7. Las explanadas de las superficies de aparcamientos de adecuaciones recreativas y miradores en el medio rural tendrán firmes terrizos o emplear materiales de color y textura semejantes a los terrenos circundantes. En caso de instalación de parasoles en los aparcamientos se utilizará la madera como material de la estructura y las cubiertas



serán de brezo, madera u otros materiales vegetales, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.

Artículo 13.6.4. Actuaciones recreativas-turísticas de interés territorial en suelo no urbanizable vinculadas al POTSURCO.

1. El presente PGOU, en desarrollo de las determinaciones del POTSURCO prevé la implantación de dos actuaciones de instalaciones recreativas-turísticas en el suelo no urbanizable: «Etnológica» localizada en la Zona de los Lagares de la Sierra de Montilla y «Campiña» localizada en el equipamiento de la fuente del Fontanar, que se identifican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Las instalaciones recreativas-turísticas de interés territorial se corresponden con los usos previstos en el apartado 1 del artículo 46 de la Normativa del POTSURCO y se ajustarán a las limitaciones establecidas en los apartados 3 y 4 del mismo.

3. Será necesario tramitar un proyecto de actuación de interés público o social para la implantación de estas actuaciones o para la mejora de dotaciones de la existente.

Artículo 13.6.5. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Sierra de Montilla (SNU-CNR-SM).

1. Lo constituyen los suelos situados al Este del núcleo de Montilla, delimitados en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, entre el arroyo de Martínduelamo, las carreteras CP-241 y A-3130, y el límite Este del término municipal. Así mismo, se incluye en esta subcategoría al hito geomorfológico y paisajístico de la Piedra Luenga del Llano de la Campiñilla, peñón de calizas dolomíticas triásicas que se levanta unos 30 m sobre los cultivos de olivar, presentando además valores históricos y ecológicos

2. El objetivo del Plan es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, de una parte, por una serie de colinas alomadas altas donde contrastan los diferentes verdes de sus cultivos con los colores blanquecinos y terrosos de su fértil suelo. Y por otra, por un sistema de haciendas, cortijos y lagares superpuestos con estructuras históricas: villas romanas, asentamientos en las riberas, vías de comunicación y que mantienen un carácter propio en la elaboración de vinos y aceites de manera artesanal que le confiere un sello de identidad.

3. De forma general se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título que se desarrollan en el artículo 13.3.1, 13.3.2, 13.3.3 y 13.3.4 conforme a las condiciones reguladas en éstos.

Además se admitirán esta zona la implantación de actividades primarias y agropecuarias del artículo 13.3.3 de estas Normas, incluyendo las instalaciones de servicios terciarios complementarias de fomento de la industria del vino, del aceite y otros productos agropecuarios que de forma general se regulan por las condiciones expresadas en dicho precepto excepto las especialidades siguientes:

Las edificaciones de estas actividades guardarán una distancia de separación de al menos de 500 metros lineales al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial. No obstante, las edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan destinadas a estos usos admisibles en esta zona del suelo no urbanizable que se sitúen a una distancia inferior (a la expresada en el inciso anterior) respecto a un núcleo urbano que fuese reconocido por vez primera en esta Plan General o que cuenten con superficies de parcelas inferiores a las establecidas por estas Normas, no quedarán en régimen de fuera de ordenación, pudiendo realizarse en ellas reformas, e incluso con ampliación de superficies de hasta un máximo del cuarenta por ciento del volumen existente y hasta el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, siempre que esta ampliación se realice en continuidad con la edificación ya construida.

Se prohíben expresamente las explotaciones ganaderas que su capacidad de cría de animales sea igual o superior a la establecida en el epígrafe 10.9 del Anexo I de la Ley

7/2007, los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales que no están vinculadas a la transformación de productos agropecuarios; y los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas.

## CAPÍTULO VII

### Los Sistemas Generales en suelo No Urbanizable

#### Artículo 13.7.1. Identificación.

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de sistemas generales de infraestructuras territoriales (comunicaciones e infraestructuras básica) y equipamientos en suelo no urbanizable:

- a. Las carreteras no excluidas de la clasificación de suelo.
- b. EDAR existente.
- c. Depósito de Abastecimiento.
- d. Subestaciones eléctricas.

Así mismo tienen consideración análoga a la de Sistemas Generales en suelo no urbanizable las siguientes infraestructuras territoriales localizadas en esta clase de suelo sin perjuicio de que el régimen de dominio y de utilización sea conforme con la normativa reguladora de estos servicios públicos: Subestaciones Eléctricas, líneas de alta tensión, líneas telefónicas, así como los Gaseoductos (Oleoductos y otras conducciones)

#### Artículo 13.7.2. Objetivos.

Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos permitidos aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades denominados como permitidos en el artículo 13.2.2 del presente Título.

#### Artículo 13.7.3. Usos.

Los usos calificados por el presente Plan como sistemas generales e infraestructuras básicas en suelo no urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

Disposiciones finales.

Disposiciones transitorias.

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por anteriores Normas Subsidiarias de Montilla y que se reconozcan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos de los artículos 10.1.9 y 12.1.7.

2. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a

los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que se localicen en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que cuenten con una calificación sobre zona de ordenanzas análoga a la establecida en el planeamiento general anterior derogado (NNSS), podrán en el primer año a contar desde la entrada en vigor de este Plan sujetarse a las condiciones de edificabilidad, retranqueo, ocupación, altura y frente mínimo establecidas en el planeamiento anterior si las mismas fueren menos restrictivas que las establecidas en el Título XI del presente Plan General.

De igual forma durante este primer año se admitirán las ampliaciones sujetas a las condiciones de edificabilidad y ocupación establecidas por el planeamiento general anterior de las edificaciones existentes en parcelas del suelo urbano consolidado que cuenten con una parcela menor a la establecida por este Plan General siempre que se produzca la identidad de la calificación urbanística entre ambos planes y no se trate de una edificación catalogada.

Tercera. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

1. Los terrenos identificados como suelo urbanizable ordenado transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo apto para urbanizar (urbanizable sectorizado) del anterior planeamiento general derogado (NNSS) que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el artículo 12.1.13 en el que se diferencian si están en curso de ejecución o si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.

2. Los terrenos identificados como suelo urbano no consolidado en ejecución por este Plan que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del planeamiento general anterior -derogado por este Plan General se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.2.14 de estas Normas.

3. No obstante, en el ámbito de la unidad de ejecución UA-10 derivada del planeamiento urbanístico anterior (NNSS) que desarrollada de conformidad con el mismo cuenta con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la

entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado, seguirá ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar para que alcancen la condición de solar las parcelas resultantes que serán edificadas de conformidad con las previsiones de este Plan General.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Montilla», aprobadas definitivamente por resoluciones de 10 de abril de 1992 y 11 de febrero de 1994, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Disposición adicional.

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General se elaborará y tramitará por el Ayuntamiento de Montilla procederá a identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos del municipio localizados en el suelo no urbanizable en un expediente específico todo ello de conformidad con las previsiones de la disposición transitoria cuarta del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

### ANEXO 0 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO (ARIT) Y SUELO URBANIZABLE DE CARÁCTER TRANSITORIO (SUOT).

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS																																																																																																																																													
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN ARIT01: CALLE BARRUELA (UA-3)																																																																																																																																												
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN																																																																																																																																												
3. TIPO DE REFORMA	X																																																																																																																																												
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																																																																																																																																													
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación de suelo urbano.</li> <li>Regulación de las edificaciones, el trazado local del viario, las parcelas y la localización del equipamiento público.</li> <li>Fixar las atribuciones y reservas de cualquier valor, y registradas, así como las determinaciones de ordenación que establece el planeamiento general.</li> </ul>																																																																																																																																													
<p style="text-align: center;"><b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <table border="1"> <tr> <td>1. CLASE DE SUELO</td> <td>SUELO URBANO</td> <td>3. DETERMINACIONES SOBRE V.C.S.</td> <td>SUP. EFICAZ DE BARRUELA AL V.C.S.</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. CATEGORÍA DE SUELO</td> <td>NO CONSOLIDADO</td> <td>4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIONALES</td> <td></td> <td>vv</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b></p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</td> </tr> <tr> <td>1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.</td> <td>22.277,97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. USO GLOBAL</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>3. EDIFICABILIDAD</td> <td>0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</td> </tr> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES</td> <td>EQUIPAMIENTO</td> <td>SISTEMA LOCAL</td> <td>SISTEMA GENERAL</td> <td>SISTEMA LOCAL</td> <td>SISTEMA LOCAL</td> </tr> <tr> <td>4.614,78 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>9.210,72 (1) m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="6">V. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.</td> </tr> <tr> <td colspan="6">ÁREA DE REPARTO</td> </tr> <tr> <td colspan="6">COEFICIENTES DE PONDERRACION</td> </tr> <tr> <td colspan="6">USO Y TIPOLOGÍA</td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PUB.UBI)</td> <td>1,15</td> <td>URBANO</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PR.UBI)</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (UN.UBI) (P.UBI)</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (P.UBI)</td> <td>1,15</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (U.F.M.)</td> <td>0,9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDA (U.F.A.)</td> <td>0,9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL</td> <td>0,9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A.E. INDUSTRIAL</td> <td>0,8</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO</td> <td>0,9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A.E. SERVICIOS AVANZADOS</td> <td>0,9</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA PROTEGIDA</td> <td>0,7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">APROVECHAMIENTO</td> </tr> <tr> <td>USO RESERVA</td> <td>AP. SUBE (UA)</td> <td>CESE/IMP. (UA)</td> <td>EXCESO AP. (UA)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,95</td> <td>21.387,79</td> <td>19.249,01</td> <td>2.138,77</td> <td>(1)</td> <td></td> </tr> </table>		1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.C.S.	SUP. EFICAZ DE BARRUELA AL V.C.S.	m <sup>2</sup>	2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIONALES		vv	I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES		1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	22.277,97 m <sup>2</sup>	2. USO GLOBAL	Residencial	3. EDIFICABILIDAD	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	4.614,78 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	9.210,72 (1) m <sup>2</sup>	V. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.						ÁREA DE REPARTO						COEFICIENTES DE PONDERRACION						USO Y TIPOLOGÍA						RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PUB.UBI)	1,15	URBANO				RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PR.UBI)	1					RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (UN.UBI) (P.UBI)	1					RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (P.UBI)	1,15					RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (U.F.M.)	0,9					RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDA (U.F.A.)	0,9					A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,9					A.E. INDUSTRIAL	0,8					A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9					A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9					VIVIENDA PROTEGIDA	0,7					APROVECHAMIENTO						USO RESERVA	AP. SUBE (UA)	CESE/IMP. (UA)	EXCESO AP. (UA)			0,95	21.387,79	19.249,01	2.138,77	(1)	
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.C.S.	SUP. EFICAZ DE BARRUELA AL V.C.S.	m <sup>2</sup>																																																																																																																																									
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIONALES		vv																																																																																																																																									
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES																																																																																																																																													
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	22.277,97 m <sup>2</sup>																																																																																																																																												
2. USO GLOBAL	Residencial																																																																																																																																												
3. EDIFICABILIDAD	0,95 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																																																																																																																																												
II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO																																																																																																																																													
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL																																																																																																																																								
4.614,78 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	9.210,72 (1) m <sup>2</sup>																																																																																																																																								
V. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.																																																																																																																																													
ÁREA DE REPARTO																																																																																																																																													
COEFICIENTES DE PONDERRACION																																																																																																																																													
USO Y TIPOLOGÍA																																																																																																																																													
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PUB.UBI)	1,15	URBANO																																																																																																																																											
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (PR.UBI)	1																																																																																																																																												
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (UN.UBI) (P.UBI)	1																																																																																																																																												
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (P.UBI)	1,15																																																																																																																																												
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (U.F.M.)	0,9																																																																																																																																												
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDA (U.F.A.)	0,9																																																																																																																																												
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,9																																																																																																																																												
A.E. INDUSTRIAL	0,8																																																																																																																																												
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9																																																																																																																																												
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9																																																																																																																																												
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7																																																																																																																																												
APROVECHAMIENTO																																																																																																																																													
USO RESERVA	AP. SUBE (UA)	CESE/IMP. (UA)	EXCESO AP. (UA)																																																																																																																																										
0,95	21.387,79	19.249,01	2.138,77	(1)																																																																																																																																									

\* La propuesta de ordenación recogida en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 5 de abril de 2006.

| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**   |   |                      |                       |                         |                       |               | |---|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------| | ZONA DE ORDENANZA                           | SUBZONA DE ORDENANZA | TIPOLOGÍAS PERMITIDAS | SUPERFICIE DE SUELO     | MÁXIMA EDIFICABILIDAD | N.º VIVIENDAS | | Edificación de Casco Histórico (según E.C.) |                      |                       | 6.562,48 M <sup>2</sup> | 21.387,79             | 189           |   **OTRAS DETERMINACIONES**   |   |                            | |---|----------------------------| | I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN. |                            | | 1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO            | ESTUDIO DE DETALLE         | | 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN                 | A.D. el 5 de abril de 2006 | | 3. INICIATIVA                           | PROYECTO DE URBANIZACIÓN   | | 4. PLAZOS                               | X                          | | COMPENSACIÓN                            |                            | | PRIVADA                                 |                            | | 1 CUATRIENIO P BIENO                    |                            |   (\*) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que traen su causa Proyecto de Reparación aprobado el 24/09/2009 | |


00128658



ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS		NÚCLEO PRINCIPAL	
1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO PRINCIPAL	
2. DENOMINACIÓN		ARTI02 BARRIO DE SANTA MARÍA (UA-4)	
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN	X
		COMPLECIÓN	
		REGULARIZACIÓN	
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación y consolidación del vacío urbano para uso residencial con la creación de un espacio libre interior.</li> <li>Definir un sistema de espacios edificables donde poder materializar las tipologías de viviendas acordes con la zona de Ordenar y Extensión del Casco Antiguo*</li> </ul>			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EFICAZ E IDENTIFICADA X LUGO: m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	29.415,38 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	25,437 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	- m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	- m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	75,47 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	222 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
5,94225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	9,92180(7) m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE FONSERVOCIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE HORIZONTAL (PUBH)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (PUBL)	1	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (PUBL)	1	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (P.F.A.C)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (U.F.M)	1,3	URBANO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDA (U.F.A)	0,9	URBANO	
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPARTIBLES CON EL URBANO	0,8	URBANO	
RESIDENCIAL TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,8	URBANO	
A.E. INDUSTRIAL	0,8	URBANO	
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9	URBANO	
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9	URBANO	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7	URBANO	
APROVECHAMIENTO			
USO REBOS (UA, m <sup>2</sup> )	25,437	RESERVA (UA, m <sup>2</sup> )	2,5437 (*)
AP. SUBE (UA, m <sup>2</sup> )	22,8933	EXCESO AP. (UA, m <sup>2</sup> )	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
Extensión de casco histórico (según E.D.)			14,148.33M2
II. ZONA DE ORDENANZA			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A.D. el 15 de marzo de 2008.	X	
3. INICIATIVA		COMPENSACIÓN	
4. PUJOS		PRIVADA	
		1º Cuadrante blanco	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
			14,148.33M2
II. ZONA DE ORDENANZA			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A.D. el 15 de marzo de 2008.	X	
3. INICIATIVA		COMPENSACIÓN	
4. PUJOS		PRIVADA	
		1º Cuadrante blanco	

(\*) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que tratan su causa.





DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EDIFICABLE DESTINADA A USO: m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.726,95 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.542,24 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,792 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	71,59 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	41 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
-	1.952,20 m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
AREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE FONSERREACION			
USO Y TIPOLOGIA			
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE HORIZONTAL (PUBH)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE VERTICAL (PUBV)	1	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (PUBL)	1	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (P.F.A.C)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS (U.F.M)	1,3	URBANO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDADA (U.F.A)	0,9	URBANO	
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,8	URBANO	
A.E. INDUSTRIAL	0,8	URBANO	
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9	URBANO	
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9	URBANO	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7	URBANO	
APROVECHAMIENTO			
USO LIBRE (UA)	4.542,24	EXCESS AP. (UA)	-
APROVECH. (UA)	4.084,11	EXCESS AP. (UA)	-
0,792	4.542,24	4.084,11	454,23
IV. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	MAXIMA EDIFICABILIDAD
Estación de casco histórico (según E.D.)	PF (según E.D.)	PF (según E.D.)	4.542,24
			41
II. ZONA DE ORDENANZA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las establecidas en la Modificación de N.º S.S. de Elementos del Bordo Oeste y Valle del Arroyo de la Fuente del Cuadrado aprobada definitivamente el 31 de enero de 2000 y en el Instrumento de desarrollo - Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente el 25/05/2007.</li> </ul>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A.D. de 25 de mayo de 2007.		
3. INICIATIVA	X		
4. PLAZOS	COMPENSACIÓN PRIVADA		
	El plazo para finalizar las obras de urbanización será de dos años desde la fecha en que quede aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.		

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARIT03 (API-08), CALLE HERMANOS BAUTISTA MORALES (UA8-2)
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación del vecio urbano adyacente a la Ronda perimetral.</li> <li>Introducción de una trama viaria secundaria de conexión entre el Casco y Ronda Norte, estableciendo una red jerarquizada de recorridos.</li> <li>Resolución adecuada de las conexiones entre todas las zonas urbanas adyacentes de modo que garantice su accesibilidad tanto para el tráfico rodado como peatonal.</li> <li>Se prima el carácter de vía prolongación de la calle José Ortega y Gasset como eje principal y articulador de la ordenación interior.</li> <li>Que la ordenación resultante resuelva adecuadamente el carácter de "minider" sobre la ladera Noroeste de relevante valor paisajístico.</li> <li>Que el estudio del puente previsto en la UE-26 con sus edificaciones, impidiendo una zona de espacio libre que impide la integración de este en el entorno.</li> </ul>	



00128658



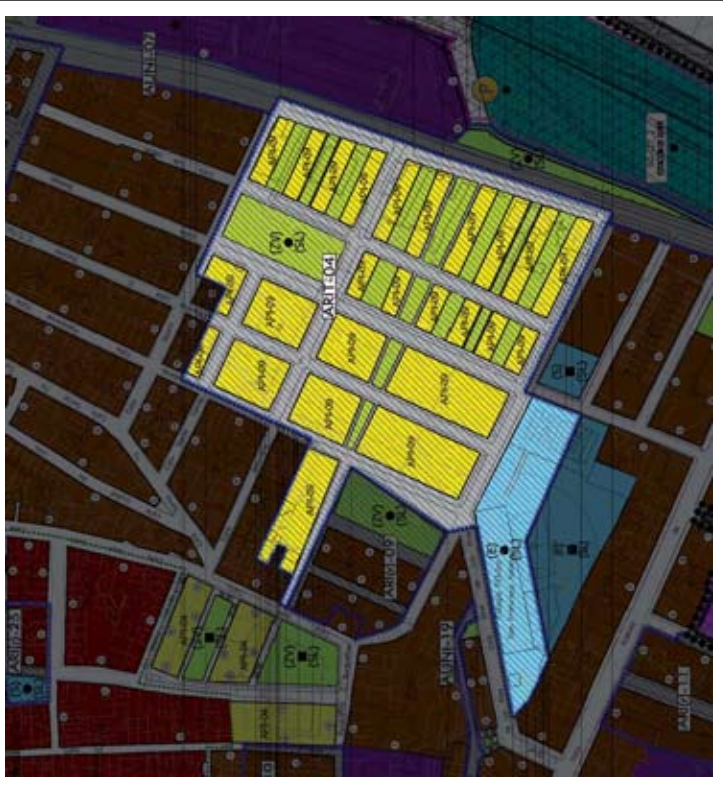






DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPS:	SUP. EFICAZ E IDENTIFICADA AL VPO: 2.386,22 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROYECTADAS
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.241,22 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.784,72 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
		4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
3. EDIFICABILIDAD	1,2897 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5. DENSIDAD	95,71 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	50 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			2.357,70
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE FUNDACION			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P.I. URBANIZABLE BLOQUE HORIZONTAL (P.I.B.H.)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P.I. URBANIZABLE BLOQUE HORIZONTAL (P.I.B.H.)	1		
RESIDENCIAL P.I. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (P.I.B.L.)	1		
RESIDENCIAL P.I. URBANIZABLE EN MANZANA (P.I.F.M.)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS (B.F.M.)	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPARTIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
LOS TIEMPOS	AP. CUBIE	T. CENSURAP.	EXCESO AP.
1,2897	6.784,72	6.106,25	678,47
	(UA)	(UA)	(UA)
			(%)
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	N.º VIVIENDAS
Urbanizables en parcelas habitables (según PERI)	#PERI	Plantaciones, estanques, piscinas y Edificios exentos de vv. (según PERI)	50
		2.803,52	6.784,72
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las establecidas en el PERI Aprobado definitivamente el 25 de Marzo de 2008.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PERI	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A. D. el 05 de Marzo de 2008.		X
3. INICIATIVA		COMPENSACIÓN	PRIVADA
4. PLAZOS		1.º Cuatrimestre	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARIT04 (AP149) AVENIDA DE ITALIA (UA9-C)
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
	X
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación y consolidación de zona urbana en zonas urbanizables del suelo urbano. En particular se sigue la ordenación de las Normas Subsidiarias en Revisión, así como se señalan y dimensionan adecuadamente suelos para equipamiento escolar y áreas libres.</li> <li>Unificar los criterios de la zona ordenada a toda unificación sobre la Ladera de Levante que, hace que se entienda de una forma globalmente unitaria, al margen de las ligadas implicaciones que cada zona tiene con su entorno más inmediato y aumentando la situación existente respecto de la edificación ya consolidada.</li> <li>Los casos por la falta de una planificación adecuada del sector.</li> <li>Una mayor relación visual del fondo de la ciudad histórica con su compañía, mejorada en la mayoría de los casos por la falta de una planificación adecuada del sector.</li> <li>Establecer el adecuado enlace del ámbito del PERI con la edificación existente, que se asume como situación consolidada.</li> <li>Elaboración de un programa de actuación que permita la ordenación de las zonas urbanizables, en particular, en las zonas más próximas a la avenida del Marqués de la Vega de Arriba una edificación plurifamiliar, con tres plantas de altura, dando a esta avenida unas aceras de cabeza que respondan a su escala, con cuatro plantas, al resto de la edificación existente.</li> <li>Equipar el PERI en tres etapas, debido a la complejidad que pudiera añadir la gestión de todo el PERI en una sola, fundamentalmente por la discrepancia de intereses que responden a su escala, con cuatro plantas, al resto de la edificación existente.</li> <li>Employar materiales de calidad y, sobre todo, de durabilidad en los distintos elementos de la infraestructura del PERI. Así como potenciar su utilización en la edificación.</li> <li>Employar materiales de calidad y, sobre todo, de durabilidad en los distintos elementos de la infraestructura del PERI. Así como potenciar su utilización en la edificación.</li> <li>Las transeas que, debido al escalonamiento de la edificación, van a generar buen parte de la imagen de dicha Ladera.</li> </ul>	



00128658





ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARIT06 (API-11) CALLE CONDESA DE FERIA (UA-29)
3. TIPO DE REFORMA	RENOVIACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
X	
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptación del extremo de la manzana comprendida entre las calles Santa Brígida y Condesa de FERIA a la traza de la Ronda Norte.</li> <li>Para dotar al actual cruce de calles de la cualificación espacial que permita su ordenación como plaza se aumenta a tres plantas la altura de las edificaciones recayentes a la Ronda.</li> <li>Se resolverá la urbanización del tramo final de la calle Condesa de FERIA.</li> </ul>	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE SUP. EDIFICABLE DESTINADA AL USO:	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.300 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.800 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,6936 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	143,48 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	33 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	0	570
VARIO			
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
AR UA-29			
COEFICIENTES DE FUNDACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL (PBH)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL (PBV)	1		
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE UNISAL (PBUS)	1		
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR EN MANZANA (PFM)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (BFM)	1,3		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISAL (UPA)	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPARTIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
USO REBOS (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SUPER. (UA, m <sup>2</sup> )	CRESPANT. (UA, m <sup>2</sup> )	EXCESS AP. (UA, m <sup>2</sup> )
(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLÓGICAS PERMITIDAS	SUPERFICIES SUELO
9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS
			3.930,02
II. ZONA DE ORDENANZA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>De acuerdo con la Modificación de NN.SS. de Elementos del Borde Oeste y Valle del Arroyo de la Fuente del Cuadrado del planeamiento general anterior, el ámbito tiene calificación de Extensión del Casco Histórico.</li> </ul>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		ESTUDIO DE DETALLE	
		X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
		X	
3. INICIATIVA		COOPERACIÓN	
		1.2 Cooperación: 1º turno	
(*) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que tratan su causa			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE SUP. EDIFICABLE DESTINADA AL USO:	-
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.300 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.800 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,6936 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	143,48 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	33 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
0	0	0	570
VARIO			
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
AR UA-29			
COEFICIENTES DE FUNDACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL (PBH)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL (PBV)	1		
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR BLOQUE UNISAL (PBUS)	1		
RESIDENCIAL P. UNIFAMILIAR EN MANZANA (PFM)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (BFM)	1,3		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISAL (UPA)	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPARTIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
USO REBOS (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SUPER. (UA, m <sup>2</sup> )	CRESPANT. (UA, m <sup>2</sup> )	EXCESS AP. (UA, m <sup>2</sup> )
(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLÓGICAS PERMITIDAS	SUPERFICIES SUELO
9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS	9 Mod IN.SS
			3.930,02
II. ZONA DE ORDENANZA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>De acuerdo con la Modificación de NN.SS. de Elementos del Borde Oeste y Valle del Arroyo de la Fuente del Cuadrado del planeamiento general anterior, el ámbito tiene calificación de Extensión del Casco Histórico.</li> </ul>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		ESTUDIO DE DETALLE	
		X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
		X	
3. INICIATIVA		COOPERACIÓN	
		1.2 Cooperación: 1º turno	
(*) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que tratan su causa			



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE UPCI:	SUP. EDIFICABLE DESTINADA AL USO: - m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROYECTADAS	-
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	31.311,21 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	26,428 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16,129 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	10,299 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	42,79 viv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	134 viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
4.239 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	VARIO
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE FUNDACION			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE HORIZONTAL (PUBH)	1,15	URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (PUBL)	1		
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (PUBL)	1		
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (PUBM)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANAS (BPM)	0,9		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNISIDA (UPA)	0,9		
A.E. SERVICIOS Y MERCADOS COMPARTIBLES CON EL USO	0,8		
RESIDENCIAL	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,7		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
LOS REBOS (UA, m <sup>2</sup> )	APROVECH. (UA)	EXCESO AP. (UA)	EXCESO AP. (UA)
(2)	(2)	(2)	(2)
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLÓGICAS PERMITIDAS	SUPERFICIES SUELO
Extensión del Casco Histórico	si/ED	si/ED	5.461,18 M2
Industrial	si/ED	si/ED	4.491,51 M2
II. ZONA DE ORDENANZA			
De acuerdo con la Las NNS5 de Planeamiento de Montilla, el ámbito tiene calificación de Extensión del Casco Histórico.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	AD. 030209	X	
3. INDICATIVA		COOPERACIÓN	
1.º Cuadrante: 1.º plano.			

ÁREA DE REFORMA INTERIOR TRANSITORIAS	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	ARIT07 - LA MAGDALENA (UA-19).
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
X	
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	

- Ordenación y consolidación del vecio urbano para uso mixto industrial-residencial.



00128658



I. CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
ORDENADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	46.719,65 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,7438 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.749,38 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	52,86 v/hab	6.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	- m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	247	6.3. MINIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	- m <sup>2</sup>
		8. EDIF. DESTINADA A VPO	- m <sup>2</sup>
		9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	47
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE RESERVO		ÁREA DE RESERVO	0,7438 (UA) m <sup>2</sup>
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,7438
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN   USO Y TIPOLOGÍA			
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UFM)	1,15
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)	1,3
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN C/ (UFC)	1,3
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,7
		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA NO EXCLUSIVA (COMPATIBLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL)	0,8
		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN COALQUIER SECTOR	0,9
		A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL	0,8
		A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9
		A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR	0,9
			1,0
URBANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN			
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
4. APROV. OBJETIVO (UA)		ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO (UA)	
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	31.274,44(1)	6. EXCESOS APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
			3.749,38(1)
			3.749,38(1)
VI. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
RESERVA DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	6.456,73	RESERVA DE ESP. DEPORTIVO (m <sup>2</sup> )	2.115,52
RESERVA DE ESP. SOCIAL COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	3.916,89	RESERVA DE ESP. SOCIAL COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	700,65
II. DETERMINACIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE			
* El estudio de detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada propuesta, aun cuando ello suponga alterar las condiciones de alineación y rasante, y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial en la ordenación del ámbito.			
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
RESIDENCIAL			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		SUBZONA DE ORDENANZA	17.690,93 m <sup>2</sup>
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUPERFICIE DE SUELO	34.749,38 m <sup>2</sup>
Subzona de ordenanza (según Plan Parcel. A.O. de 05/11/2009)		MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
			247
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Estado de Datos y/o Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación	
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA		1º Cuatrimestre-1º Bimestre	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.º A.g.1 del artículo 12.1.8, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.1.3, ambos de las Normas Urbanísticas.			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
El desarrollo del sector se vincula al cumplimiento del Plan de Saneamiento básico, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que forman su base.			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO		SUOT-01 PPRI (APH-12)	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
Figura el Sector delimitado en el PR-ET como un solo ámbito de actuación que solucionará la conexión entre la calle Ronda de Cuidadores y la futura Ronda Norte.			
Dar continuidad a los viales existentes que carecen de salida y que permitan la permeabilidad del sector.			
Dar solución a la conexión de la calle Las Aguas con la Ronda Norte.			
Conectar la Ronda Norte con los sectores delimitados por la Unidad de Actuación 26 y Plan Parcel. R2, entendiendo la misma como eje vertebrador y entrada al municipio.			
Dar solución a las traseras de las edificaciones existentes con acceso por calle Ronda de Cuidadores, con especial atención al edificio multifase municipal actualmente en edificación y Colegio Público San José.			
Tomar en cuenta la existencia de este existente entre la calle Ronda de Cuidadores y Ronda Norte dando una ordenación adecuada, salvando las barreras arquitectónicas que esta situación pudiera generar.			

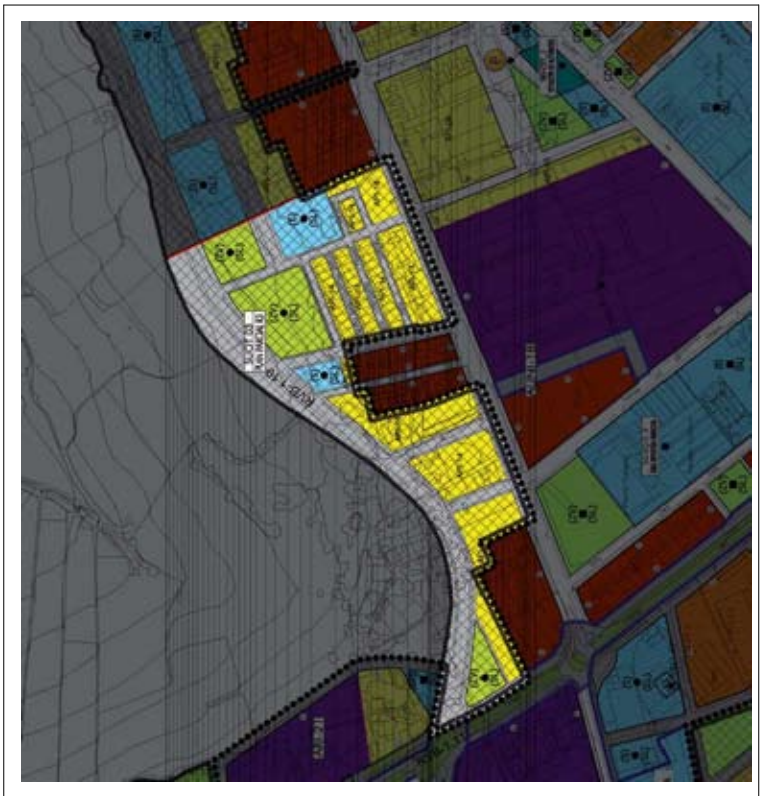






DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
ORDENADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	13.979,94 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,71 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.856,80 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	56,37 v/has	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	83	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	m <sup>2</sup>
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA	m <sup>2</sup>
1. ÁREA DE REPARO		10. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. VPO	83
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		V. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN		USO Y TIPOLOGÍA	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UFM)		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN GRUPO (UFG)		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN GRUPO (UFG)	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA NO EXCLUSIVA (COMPATIBLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL)		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN CUALQUIER SECTOR	
A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL		A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR		A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR	
VI. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. EXCESOS (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
9.856,80(1)	8.872,92(1)	965,28(1)	(1)
VII. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES		VIII. DETERMINACIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	
CESSION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	CESSION DE EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	CESSION DE EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	CESSION DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
1.201,17	1.817	622,40	418,91
* El estudio de detalle centrará la definición de las alineaciones y mantendrá establecidas en la ordenación pormenorizada propuesta en el PP, aun cuando ello suponga trasladar vario 7 la configuración del espacio libre y la dotación de equipamiento siempre que no se produzca merma superficial en el nivel de las reservas dotacionales previstas.		IX. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LICITATIVOS PORMENORIZADOS)	
RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	4.082,46 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	4.082,46 m <sup>2</sup>
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
Ordenanza según Plan Parcial A.D. 41/07/09/2009		4.082,46	83
OTRAS DETERMINACIONES		OTRAS DETERMINACIONES	
I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN		I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. PRESUPUESTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		3. PRESUPUESTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR		II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g.1 del artículo 12.1.8, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.		Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g.1 del artículo 12.1.8, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL		III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.		El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.	
(1) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que toma su causa. (2) Se precisa, la elaboración de un texto ordenado del Plan Parcial. Aprobado Definitivamente el 7 de junio del 2006, con la finalidad de adaptar las determinaciones originales establecidas en el instrumento de desarrollo aprobado en 2009 para su ajuste a las alineaciones circunscritamente incorporadas por el presente POUO		(1) Se asumen el aprovechamiento medio, el aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento subjetivo, las cesiones y excesos de aprovechamiento establecidos en el documento del que toma su causa. (2) Se precisa, la elaboración de un texto ordenado del Plan Parcial. Aprobado Definitivamente el 7 de junio del 2006, con la finalidad de adaptar las determinaciones originales establecidas en el instrumento de desarrollo aprobado en 2009 para su ajuste a las alineaciones circunscritamente incorporadas por el presente POUO	

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	
SUOT-03 PPR3 (AP-14) (UE-1)	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Considerar todo el Sector PP-R3 como una pieza a ordenar, si bien hay que tener en cuenta el Polígono C ya desarrollado y gestionado. Todo el área, constituirá una pieza de restituido entre dos zonas importantes de la ciudad, como son la Avenida d Andalucía y la Ronda, resolviendo la conectividad entre esta nueva zona urbana y las adyacencias.</li> <li>Una vez se ha tenido en cuenta el carácter de vivienda que se atribuye a la futura Ronda, fijándose un frente de ciudad formado por el propio Sector.</li> <li>En consecuencia, el Plan del PPR3, se ha tenido en cuenta la necesidad de las áreas libres y para ello ha sido necesario redefinir y reordenar algunas de las parcelas de gestión procedentes de desarrollo y gestión del Polígono C del PPR-R3C. En especial afecta esta determinación a las parcelas R3, R6, EL1, EL2, EL3, EL4, EL5, EL6, EL7, EL8, EL9, EL10, EL11, EL12, EL13, EL14, EL15, EL16, EL17, EL18, EL19, EL20, EL21, EL22, EL23, EL24, EL25, EL26, EL27, EL28, EL29, EL30, EL31, EL32, EL33, EL34, EL35, EL36, EL37, EL38, EL39, EL40, EL41, EL42, EL43, EL44, EL45, EL46, EL47, EL48, EL49, EL50, EL51, EL52, EL53, EL54, EL55, EL56, EL57, EL58, EL59, EL60, EL61, EL62, EL63, EL64, EL65, EL66, EL67, EL68, EL69, EL70, EL71, EL72, EL73, EL74, EL75, EL76, EL77, EL78, EL79, EL80, EL81, EL82, EL83, EL84, EL85, EL86, EL87, EL88, EL89, EL90, EL91, EL92, EL93, EL94, EL95, EL96, EL97, EL98, EL99, EL100, EL101, EL102, EL103, EL104, EL105, EL106, EL107, EL108, EL109, EL110, EL111, EL112, EL113, EL114, EL115, EL116, EL117, EL118, EL119, EL120, EL121, EL122, EL123, EL124, EL125, EL126, EL127, EL128, EL129, EL130, EL131, EL132, EL133, EL134, EL135, EL136, EL137, EL138, EL139, EL140, EL141, EL142, EL143, EL144, EL145, EL146, EL147, EL148, EL149, EL150, EL151, EL152, EL153, EL154, EL155, EL156, EL157, EL158, EL159, EL160, EL161, EL162, EL163, EL164, EL165, EL166, EL167, EL168, EL169, EL170, EL171, EL172, EL173, EL174, EL175, EL176, EL177, EL178, EL179, EL180, EL181, EL182, EL183, EL184, EL185, EL186, EL187, EL188, EL189, EL190, EL191, EL192, EL193, EL194, EL195, EL196, EL197, EL198, EL199, EL200, EL201, EL202, EL203, EL204, EL205, EL206, EL207, EL208, EL209, EL210, EL211, EL212, EL213, EL214, EL215, EL216, EL217, EL218, EL219, EL220, EL221, EL222, EL223, EL224, EL225, EL226, EL227, EL228, EL229, EL230, EL231, EL232, EL233, EL234, EL235, EL236, EL237, EL238, EL239, EL240, EL241, EL242, EL243, EL244, EL245, EL246, EL247, EL248, EL249, EL250, EL251, EL252, EL253, EL254, EL255, EL256, EL257, EL258, EL259, EL260, EL261, EL262, EL263, EL264, EL265, EL266, EL267, EL268, EL269, EL270, EL271, EL272, EL273, EL274, EL275, EL276, EL277, EL278, EL279, EL280, EL281, EL282, EL283, EL284, EL285, EL286, EL287, EL288, EL289, EL290, EL291, EL292, EL293, EL294, EL295, EL296, EL297, EL298, EL299, EL300, EL301, EL302, EL303, EL304, EL305, EL306, EL307, EL308, EL309, EL310, EL311, EL312, EL313, EL314, EL315, EL316, EL317, EL318, EL319, EL320, EL321, EL322, EL323, EL324, EL325, EL326, EL327, EL328, EL329, EL330, EL331, EL332, EL333, EL334, EL335, EL336, EL337, EL338, EL339, EL340, EL341, EL342, EL343, EL344, EL345, EL346, EL347, EL348, EL349, EL350, EL351, EL352, EL353, EL354, EL355, EL356, EL357, EL358, EL359, EL360, EL361, EL362, EL363, EL364, EL365, EL366, EL367, EL368, EL369, EL370, EL371, EL372, EL373, EL374, EL375, EL376, EL377, EL378, EL379, EL380, EL381, EL382, EL383, EL384, EL385, EL386, EL387, EL388, EL389, EL390, EL391, EL392, EL393, EL394, EL395, EL396, EL397, EL398, EL399, EL400, EL401, EL402, EL403, EL404, EL405, EL406, EL407, EL408, EL409, EL410, EL411, EL412, EL413, EL414, EL415, EL416, EL417, EL418, EL419, EL420, EL421, EL422, EL423, EL424, EL425, EL426, EL427, EL428, EL429, EL430, EL431, EL432, EL433, EL434, EL435, EL436, EL437, EL438, EL439, EL440, EL441, EL442, EL443, EL444, EL445, EL446, EL447, EL448, EL449, EL450, EL451, EL452, EL453, EL454, EL455, EL456, EL457, EL458, EL459, EL460, EL461, EL462, EL463, EL464, EL465, EL466, EL467, EL468, EL469, EL470, EL471, EL472, EL473, EL474, EL475, EL476, EL477, EL478, EL479, EL480, EL481, EL482, EL483, EL484, EL485, EL486, EL487, EL488, EL489, EL490, EL491, EL492, EL493, EL494, EL495, EL496, EL497, EL498, EL499, EL500, EL501, EL502, EL503, EL504, EL505, EL506, EL507, EL508, EL509, EL510, EL511, EL512, EL513, EL514, EL515, EL516, EL517, EL518, EL519, EL520, EL521, EL522, EL523, EL524, EL525, EL526, EL527, EL528, EL529, EL530, EL531, EL532, EL533, EL534, EL535, EL536, EL537, EL538, EL539, EL540, EL541, EL542, EL543, EL544, EL545, EL546, EL547, EL548, EL549, EL550, EL551, EL552, EL553, EL554, EL555, EL556, EL557, EL558, EL559, EL560, EL561, EL562, EL563, EL564, EL565, EL566, EL567, EL568, EL569, EL570, EL571, EL572, EL573, EL574, EL575, EL576, EL577, EL578, EL579, EL580, EL581, EL582, EL583, EL584, EL585, EL586, EL587, EL588, EL589, EL590, EL591, EL592, EL593, EL594, EL595, EL596, EL597, EL598, EL599, EL600, EL601, EL602, EL603, EL604, EL605, EL606, EL607, EL608, EL609, EL610, EL611, EL612, EL613, EL614, EL615, EL616, EL617, EL618, EL619, EL620, EL621, EL622, EL623, EL624, EL625, EL626, EL627, EL628, EL629, EL630, EL631, EL632, EL633, EL634, EL635, EL636, EL637, EL638, EL639, EL640, EL641, EL642, EL643, EL644, EL645, EL646, EL647, EL648, EL649, EL650, EL651, EL652, EL653, EL654, EL655, EL656, EL657, EL658, EL659, EL660, EL661, EL662, EL663, EL664, EL665, EL666, EL667, EL668, EL669, EL670, EL671, EL672, EL673, EL674, EL675, EL676, EL677, EL678, EL679, EL680, EL681, EL682, EL683, EL684, EL685, EL686, EL687, EL688, EL689, EL690, EL691, EL692, EL693, EL694, EL695, EL696, EL697, EL698, EL699, EL700, EL701, EL702, EL703, EL704, EL705, EL706, EL707, EL708, EL709, EL710, EL711, EL712, EL713, EL714, EL715, EL716, EL717, EL718, EL719, EL720, EL721, EL722, EL723, EL724, EL725, EL726, EL727, EL728, EL729, EL730, EL731, EL732, EL733, EL734, EL735, EL736, EL737, EL738, EL739, EL740, EL741, EL742, EL743, EL744, EL745, EL746, EL747, EL748, EL749, EL750, EL751, EL752, EL753, EL754, EL755, EL756, EL757, EL758, EL759, EL760, EL761, EL762, EL763, EL764, EL765, EL766, EL767, EL768, EL769, EL770, EL771, EL772, EL773, EL774, EL775, EL776, EL777, EL778, EL779, EL780, EL781, EL782, EL783, EL784, EL785, EL786, EL787, EL788, EL789, EL790, EL791, EL792, EL793, EL794, EL795, EL796, EL797, EL798, EL799, EL800, EL801, EL802, EL803, EL804, EL805, EL806, EL807, EL808, EL809, EL810, EL811, EL812, EL813, EL814, EL815, EL816, EL817, EL818, EL819, EL820, EL821, EL822, EL823, EL824, EL825, EL826, EL827, EL828, EL829, EL830, EL831, EL832, EL833, EL834, EL835, EL836, EL837, EL838, EL839, EL840, EL841, EL842, EL843, EL844, EL845, EL846, EL847, EL848, EL849, EL850, EL851, EL852, EL853, EL854, EL855, EL856, EL857, EL858, EL859, EL860, EL861, EL862, EL863, EL864, EL865, EL866, EL867, EL868, EL869, EL870, EL871, EL872, EL873, EL874, EL875, EL876, EL877, EL878, EL879, EL880, EL881, EL882, EL883, EL884, EL885, EL886, EL887, EL888, EL889, EL890, EL891, EL892, EL893, EL894, EL895, EL896, EL897, EL898, EL899, EL900, EL901, EL902, EL903, EL904, EL905, EL906, EL907, EL908, EL909, EL910, EL911, EL912, EL913, EL914, EL915, EL916, EL917, EL918, EL919, EL920, EL921, EL922, EL923, EL924, EL925, EL926, EL927, EL928, EL929, EL930, EL931, EL932, EL933, EL934, EL935, EL936, EL937, EL938, EL939, EL940, EL941, EL942, EL943, EL944, EL945, EL946, EL947, EL948, EL949, EL950, EL951, EL952, EL953, EL954, EL955, EL956, EL957, EL958, EL959, EL960, EL961, EL962, EL963, EL964, EL965, EL966, EL967, EL968, EL969, EL970, EL971, EL972, EL973, EL974, EL975, EL976, EL977, EL978, EL979, EL980, EL981, EL982, EL983, EL984, EL985, EL986, EL987, EL988, EL989, EL990, EL991, EL992, EL993, EL994, EL995, EL996, EL997, EL998, EL999, EL1000.</li> </ul>	



00128658



IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN																																																	
SUOT-03 PPR3 (AP-14) [UE-2]																																																	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO																																																	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																																																	
<p>Considerar todo el Sector PP-R3 como una plaza a ordenar, si bien hay que tener en cuenta el Polígono C ya desarrollado y gestionado. Todo el área, constituirá una pieza de restañado entre dos zonas importantes de la ciudad, como son la Avenida d Andalucía y la Ronda, resolviendo la conectividad entre esta nueva zona urbana y las adyacentes.</p> <p>Por otra parte se ha tenido en cuenta el considerar la relevancia que adquirirá la futura Ronda disponiendo un frente de ciudad formalizado desde el propio Sector.</p> <p>Y en consecuencia se propone la cesión de terrenos para la ejecución de las obras de urbanización y gestión del Polígono C del PP-R3, y de la repoblación del PP-R3 cedidas para dotaciones públicas.</p> <p>Es determinante el potencial de viviendas que se asigna a la totalidad del PP-R3 que asciende a 250, contemplando así una Unidad Elemental de viviendas a efectos de las cesiones previstas en el Reglamento de Planeamiento vigente. La aplicación de estos parámetros de cesión, son mayores que el resultado de aplicar los previstos por la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.</p>																																																	
<p>III. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p> <table border="1"> <tr> <td>1. CLASE DE SUELO</td> <td colspan="3">SUELO URBANIZABLE</td> </tr> <tr> <td>II. CATEGORÍA DE SUELO</td> <td colspan="3">ORDENADO</td> </tr> <tr> <td>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</td> <td>1. SUPERFICIE DEL SECTOR</td> <td>8.791,24 m<sup>2</sup></td> <td>5. COEFICIENTE DE EDIF.</td> <td>0,7052 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2. USO GLOBAL</td> <td>Residencial</td> <td></td> <td>6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td>6.199,68 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3. DENSIDAD</td> <td>70/52</td> <td>Viviendas</td> <td>7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.</td> <td>62</td> <td>vr</td> <td>8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO</td> <td></td> <td></td> <td>9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO</td> <td></td> <td></td> <td>10. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE			II. CATEGORÍA DE SUELO	ORDENADO			III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	1. SUPERFICIE DEL SECTOR	8.791,24 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,7052 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.199,68 m <sup>2</sup>	3. DENSIDAD	70/52	Viviendas	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	62	vr	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	m <sup>2</sup>	5. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO			9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA	m <sup>2</sup>	6. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO			10. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA	m <sup>2</sup>										
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE																																																
II. CATEGORÍA DE SUELO	ORDENADO																																																
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	1. SUPERFICIE DEL SECTOR	8.791,24 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,7052 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																																													
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.199,68 m <sup>2</sup>																																													
3. DENSIDAD	70/52	Viviendas	7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>																																													
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	62	vr	8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	m <sup>2</sup>																																													
5. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO			9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA	m <sup>2</sup>																																													
6. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO			10. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA TERCERA	m <sup>2</sup>																																													
<p>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <table border="1"> <tr> <td>1. ÁREA DE REPARO</td> <td colspan="3">ÁREA DE REPARO</td> </tr> <tr> <td>2. APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td colspan="3">0,7052</td> </tr> <tr> <td>3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN</td> <td>USO Y TIPOLOGÍA</td> <td colspan="2">RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UFM)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BARRIO (URB)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA NO EXCLUSIVA (COMPATIBLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN COAQUIER</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2">1.0</td> </tr> </table>		1. ÁREA DE REPARO	ÁREA DE REPARO			2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7052			3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UFM)				RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)				RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BARRIO (URB)				RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA				A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA NO EXCLUSIVA (COMPATIBLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL)				A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN COAQUIER				A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL				A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS				A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR				1.0	
1. ÁREA DE REPARO	ÁREA DE REPARO																																																
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7052																																																
3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UFM)																																															
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)																																															
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BARRIO (URB)																																															
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA																																															
		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA NO EXCLUSIVA (COMPATIBLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL)																																															
		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN COAQUIER																																															
		A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL																																															
		A.E. ACTIVIDADES ECONÓMICAS																																															
		A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR																																															
		1.0																																															
<p>V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</p> <table border="1"> <tr> <td>4. APROV. OBJETIVO (UA)</td> <td>5. APROV. SUBJETIVO (UA)</td> <td>6. EXCESOS APROV. (UA)</td> <td>7. EXCESOS APROV. (UA)</td> </tr> <tr> <td>6.199,68 (1)</td> <td>5.79,7 (2) (1)</td> <td>619,68 (1)</td> <td>(1)</td> </tr> </table>		4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. EXCESOS APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	6.199,68 (1)	5.79,7 (2) (1)	619,68 (1)	(1)																																								
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. EXCESOS APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)																																														
6.199,68 (1)	5.79,7 (2) (1)	619,68 (1)	(1)																																														
<p>VI. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</p> <table border="1"> <tr> <td>CESSION DE ESP. LIBRES (m<sup>2</sup>)</td> <td>CESSION DE EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL (m<sup>2</sup>)</td> <td>CESSION DE VARIO (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>1.000,41</td> <td></td> <td>4.395,67</td> </tr> </table>		CESSION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	CESSION DE EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	CESSION DE VARIO (m <sup>2</sup> )	1.000,41		4.395,67																																										
CESSION DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	CESSION DE EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL (m <sup>2</sup> )	CESSION DE VARIO (m <sup>2</sup> )																																															
1.000,41		4.395,67																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>1.15</td> </tr> <tr> <td>TRAMO 10 RVB 1. Ronda Oeste</td> <td>3.111,36 M2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>3.111,36 M2</td> </tr> </table>		ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	1.15	TRAMO 10 RVB 1. Ronda Oeste	3.111,36 M2	TOTAL	3.111,36 M2																																										
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	1.15																																																
TRAMO 10 RVB 1. Ronda Oeste	3.111,36 M2																																																
TOTAL	3.111,36 M2																																																
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td> </tr> </table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">OTRAS DETERMINACIONES</th> </tr> <tr> <td>1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> <td>Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA</td> <td>C. Ordenanza 1. Bienos</td> </tr> <tr> <td>4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</td> <td></td> </tr> </table> <p>Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el apartado 1.A.g) 1.º del artículo 12.1.18, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12.1.13, ambos de las Normas Urbanísticas.</p>		OTRAS DETERMINACIONES		1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización	2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos	3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos	4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																							
OTRAS DETERMINACIONES																																																	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización																																																
2. SISTEMAS DE APROVECHAMIENTO	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
3. PLANES PARA LA ORDENACIÓN DE TALADA	C. Ordenanza 1. Bienos																																																
4. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR																																																	
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</p> <table border="1"> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO</td> <td>3.405,16 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA DE APLICACIÓN</td> <td>SUBCOSA DE ORDENANZA</td> <td>3.405,16</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)</td> <td>SUPERFICIE DE SUELO</td> <td>6.199,68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº DE VIVIENDAS</td> <td>62</td></tr></table>		RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16	ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68		Nº DE VIVIENDAS	62																																				
RESIDENCIAL	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.405,16 m <sup>2</sup>																																															
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBCOSA DE ORDENANZA	3.405,16																																															
ORDENANZA (Según Plan Parcela A.D. 4.071.06.2006)	SUPERFICIE DE SUELO	6.199,68																																															
	Nº DE VIVIENDAS	62																																															





I. CLASE DE SUELO		II. CATEGORÍA DE SUELO		III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		VI. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES		VII. DETERMINACIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE		VIII. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)		IX. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		X. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO		XI. SISTEMAS DE ACTIVACIÓN		XII. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
SUELO URBANIZABLE		ORDENADO		Actividades Económicas		Área de Reparación y Mantenimiento		ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES		El estudio de detalle contemplará la definición de las edificaciones y sus características, así como las condiciones de edificación, altura, puntualmente el trazado viario y la configuración del espacio libre y la de equipamiento siempre que no se produzca ninguna superficie en el nivel de las reservas dotacionales previstas.		I. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		I. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO		I. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		I. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	386.153,34 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE	186.070,07 m <sup>2</sup>	2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4661173	4. APROV. OBJETIVO (UA)	196.076,67	1. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	6.833,82 (incluido en el contrato)	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>	1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	201.019,15 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	1,15	3. COEF. DE HOMOGENIZACIÓN	1,15	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	179.289	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	4.814,74	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	2. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45
3. DENSIDAD	v/m <sup>2</sup>	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,8	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	196.076,67	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	196.076,67	6. CESIÓN APROV. (UA)	19.907,67	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	4.814,74	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45	3. RESERVA DOTACIONAL LOCAL	108.539,45
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	vv	6.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA ALTO	0,9	6. CESIÓN APROV. (UA)	19.907,67	6. CESIÓN APROV. (UA)	19.907,67	7. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	4.814,74	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	4. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45
5. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	vv	6.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA BAJO	0,9	7. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	7. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	8. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	4.814,74	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	108.539,45
6. EDIF. DESTINADA A VPO	vv	6.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	8. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	8. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	9. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6. CESIÓN APROV. (UA)	4.814,74	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45	6. CESIÓN APROV. (UA)	108.539,45
7. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. VPO	vv	6.6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	9. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	9. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	10. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	7. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	7. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
8. EDIF. DESTINADA A VPO	vv	6.7. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	10. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	10. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	11. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	8. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	8. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	vv	6.8. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	11. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	11. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	12. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	9. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	9. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
10. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.9. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	12. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	12. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	13. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	10. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	10. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
11. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.10. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	13. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	13. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	14. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	11. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	11. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
12. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.11. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	14. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	14. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	15. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	12. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	12. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
13. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.12. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	15. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	15. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	16. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	13. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	13. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
14. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.13. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	16. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	16. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	17. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	14. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	14. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
15. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.14. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	17. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	17. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	18. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	15. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	15. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
16. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.15. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	18. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	18. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	19. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	16. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	16. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
17. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.16. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	19. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	19. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	20. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	17. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	17. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
18. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.17. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	20. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	20. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	21. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	18. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	18. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
19. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.18. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	21. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	21. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	22. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	19. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	19. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
20. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.19. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	22. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	22. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	23. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	20. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	20. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
21. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.20. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	23. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	23. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	24. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	21. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	21. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
22. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.21. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	24. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	24. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	25. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	22. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	22. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
23. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.22. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	25. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	25. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	26. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	23. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	23. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
24. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.23. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	26. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	26. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	27. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	24. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	24. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
25. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.24. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	27. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	27. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	28. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	25. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	25. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
26. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.25. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	28. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	28. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	29. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	26. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	26. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
27. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.26. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	29. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	29. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	30. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	27. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	27. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
28. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.27. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	30. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	30. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	31. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	28. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	28. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
29. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.28. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	31. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	31. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	32. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	29. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	29. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
30. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.29. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	32. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	32. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	33. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	30. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45	30. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45
31. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	6.30. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MATERIALIZADA VPO	0,9	33. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	33. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	34. EXCESOS APROV. (UA)	(*)	31. EXCESOS APROV. (UA)	4.814,74	31. EXCESOS APROV. (UA)	108.539,45										

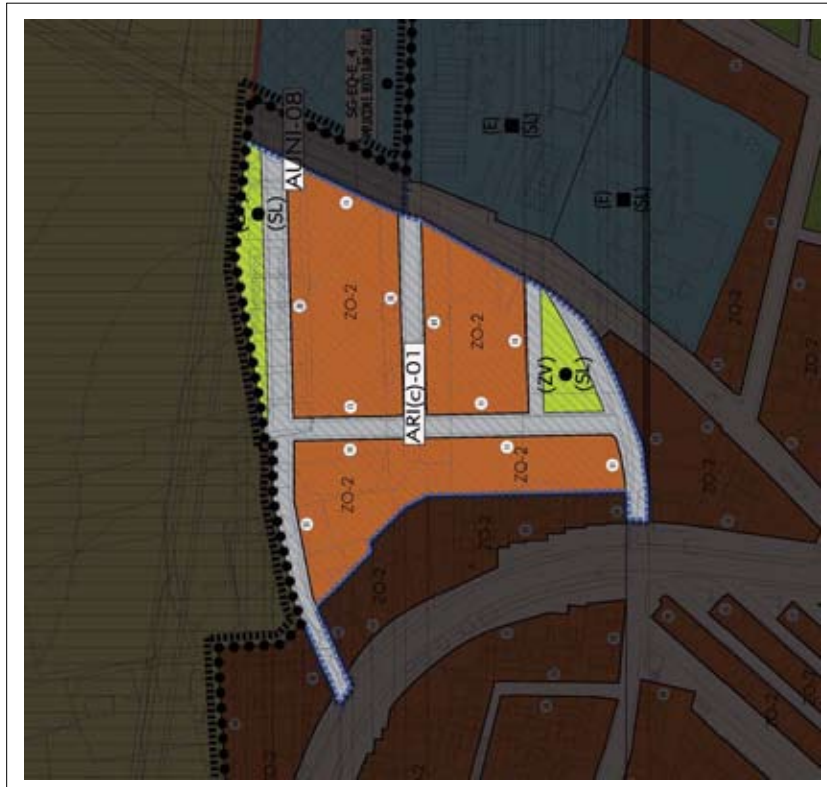


### ANEXO I SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.

1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI 1 CALLE TRABAJO	
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN	X
IV/ OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar la trama existente mediante el empleo de tipologías similares a las empleadas en las urbanizaciones adyacentes</li> <li>Esquejamiento de la trama urbana mediante las aperturas de nuevos sectores que, por una parte, pongan en relación la Avenida Marqués de la Vega de Armpio y la Avenida del Trabajo y por otra, resuelvan la continuidad con el suelo urbanizable adyacente.</li> <li>Obtención de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar el ámbito.</li> <li>Mejorar la acera urbana mediante el sellado de las medianeras existentes.</li> </ul>			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUP. EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 2.689 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 27 viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	16.926 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.963 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.893 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	770 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	45 viv./HAB
		6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	77 viv.
II. EL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.462 m <sup>2</sup>	-	-	4.934 m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREAS DE REPARO		AR-SUBC-01	
COEFICIENTES DE PUNERACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL FLUFAMILIAR BLOQUE VERTICAL (P.F.V.)	1,10	URBAN.	
RESIDENCIAL FLUFAMILIAR BLOQUE LINEAL (P.F.B.)	1		
RESIDENCIAL FLUFAMILIAR EN MANZANA (P.F.M.)	1		
RESIDENCIAL FLUFAMILIAR EN PROLONGACIONES (P.F.P.)	1,10		
RESIDENCIAL FLUFAMILIAR EN MANZANA (P.F.M.)	0,8		
DOTACIONAL PRIVADO	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,8		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDAS ESCUELA	0,8		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA/M <sup>2</sup> )	AP. SUR.E (UA)	PERSONA AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5698	8,67812	989,23	0
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA		TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	
ZO-2	SUBZONA DE ORDENANZA	UP1M, PF1B	Nº VIVIENDAS
			77
II. ZONA DE ORDENANZA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de Extensión de Casco (ZO-2).</li> <li>La edificabilidad máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.</li> </ul>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. INICIATIVA	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
4. PLAZOS	1º Cuatrimestre		



00128658



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.P.C.	SUP. EFICAZ E IDENTIFICADA AL V.U.O.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
			2.379 m <sup>2</sup>
			24 viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	15.117 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.617 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	7.027 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	680 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	46 viv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	69 viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	VIVIENDO
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.687 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			4.678 m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
URBANA			
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE LOCAL (R.U.ZO) AL P.F.B.H.	1,15		
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE VERTICAL (P.F.B.V.)	1		
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (P.F.B.L.)	1		
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE BLOQUE LINEAL (P.F.B.L.)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTORNO DE CALLES (U.F.A.M.)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (U.F.A.A.)	1,3		
DOTACIONAL PRIVADO	0,5		
RESIDENCIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPARTILES CON EL USO RESIDENCIAL	0,8		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS COMERCIALES	0,8		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEJOR	AP. OBIE	AP. SUPLE	EXCESOS AP.
(U.A./M <sup>2</sup> )	(U.A.)	(U.A.)	(U.A.)
0,9867	5,9775	7,72175	8897,5
			0,00
DETERMINACIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TÍPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
ZO-2		U.P.M., P.F.B.H.	8.742 M2
			MÁXIMA EDIFICABILIDAD
			8.617 M2
			N.º VIVIENDAS
			69
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de la zona Extensión de Casco (ZO-2).			
La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. INICIATIVA	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
4. PLAZOS	I.º Cuatrienio		

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	ARI 2 CALLE ALMODOVAR DEL CAMPO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
	X
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar la trama existente mediante el empleo de tipologías similares a las empleadas en las urbanizaciones adyacentes</li> <li>Enjambamiento de la trama urbana mediante las aperturas de nuevos vientos que resuelven la continuidad con la trama colindante.</li> <li>Obtención de una superficie de espacio libre apoyado en la C/César</li> </ul>	









DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EDIFICABLE DESTINADA AL USO: 1.270 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIONALES: 13
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	9.520 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.137 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.231 m <sup>2</sup>
		4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	370 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,72 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5. DENSIDAD	44 viv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	VARIOS
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			1779
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN BLOQUE RESIDENCIAL (PRUB)	1,15	RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (PRAC)	1
RESIDENCIAL P. URBANIZABLE EN MANZANA (PRAC)	1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MEDIANEAS (UFM)	1,15
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MEDIANEAS (UFM)	1,15	SERVICIOS TERCARIOS COMPATIBLES CON EL USO (STC)	0,6
SERVICIOS TERCARIOS COMPATIBLES CON EL USO (STC)	0,6	SERVICIOS TERCARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA (SE)	0,9
SERVICIOS TERCARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA (SE)	0,9	A.E. INDUSTRIAL	0,8
A.E. INDUSTRIAL	0,8	A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9	A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9	<b>VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>0,7</b>
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA)	4.800,57	AP. FINES (UA)	551,18
AP. FINES (UA)	551,18	EXCESO AP. (UA)	0,00
EXCESO AP. (UA)	0,00		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	MAXIMA EDIFICABILIDAD
ZO-2		UFM, PRUB	4,01
			1,537
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán la zona Extensión de Casco (ZO-2).			
La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas licitadas resultantes.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS			2. Cuarenta

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	EXTENSIÓN CASCO
2. DENOMINACIÓN	ARI 5 CALLE PEDRO JIMÉNEZ
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar la trama urbana mediante el empleo de tipologías similares a las empleadas en las urbanizaciones adyacentes.</li> <li>Equipamiento de la trama urbana mediante la apertura de nuevos vanos que resuelvan la continuidad con la trama existente.</li> <li>Recalificar el ámbito mediante la obtención de una plaza de equipamiento.</li> </ul>	



00128658





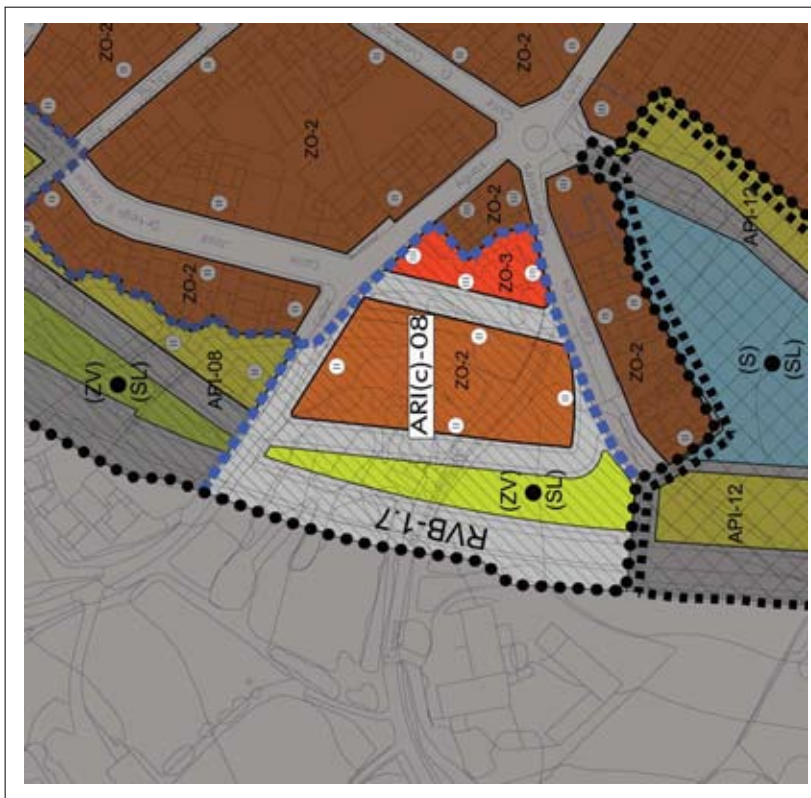
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EDIFICABLE DESTINADA A VVO: 1.341 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	15
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.580 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.580 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.487 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.113 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	56 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	42 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES	SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL
1.997 m <sup>2</sup>			
	SISTEMA GENERAL		SISTEMA GENERAL
			2.251 m <sup>2</sup>
			VARIOS
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTES DE PONDERRACIÓN	ASIGNACIÓN	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANA	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL (PR.BH)	1,15		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL (PR.BV)	1		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (PR.BL)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANAS (RUCO)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MANZANAS (RUCO)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RUPA)	0,9		
DOTACIONAL PRIVADO	0,8		
	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCEROS COMPARTIBLES CON EL EXCLUSIVA	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCEROS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,9		
A.E. LOGISTICO Y ALMACENAMIENTO EXCLUSIVA	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS EXCLUSIVA	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
AP. VIENTO	AP. OBIE	CESONAP	EXCESOS AP.
0,75M	6,81/3,35	5.119/1,11	996/78
			926/47/1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
ZO-2		PR.BV, PR.BC	3.277 M <sup>2</sup>
ZO-4		UR.BV, PR.BV	376 M <sup>2</sup>
ZO-4		PR.BC, PR.BV	1.270 M <sup>2</sup>
			3.023 M <sup>2</sup>
			N.º VIVIENDAS
			12
			3
			27
II. ZONA DE ORDENANZA			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones aplicables de aplicación en los suelos edificables insuflantes de la ordenación pormenorizada serán las de Extensión Catso (ZO-2) y plurifamiliar en manzana cerrada (ZO-5).</li> <li>La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas licitadas resultantes.</li> </ul>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. INICIATIVA	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
4. PUAZOS	X		
5. * Los excesos de aprovechamiento se destinarán a compensar a los propietarios afectados por el AUM123.	P.º Cuadrado		

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	ARI 7. CUESTA LA PENAL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Formalizar un nuevo frente a la Avenida Marqués de la Vega de Ampo, mediante la implantación de una orden tipológica de mayor presencia y escala. En este sentido se apostará por la consolidación de las actividades residenciales con líneas comerciales y terciarias compatibles.</li> <li>Equipamiento de la trama urbana mediante las aperturas de nuevos vientos que resalten la continuidad con la trama colindante.</li> <li>Oblación y configuración de una plaza de espacio libre que contribuya a singularizar y significar la escasa urbana.</li> </ul>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPS:	SUP. EFICAZ E DESTINADA A VPO: 1.639 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	4. N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIONALES	10
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10.058 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.035 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.485 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	540 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	54 viv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	54 viv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1,473 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,481 m <sup>2</sup>	2,227 m <sup>2</sup>
		VARIOS	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTES DE PONDERRACIÓN			
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL (P.F.H.)	1,15		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL (P.F.V.)	1		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (P.F.L.)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA (P.F.M.)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN CALZADIZAS (P.F.C.)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (P.F.A.)	0,9		
DOTACIONAL PRIVADO	0,6		
A.E. SERVICIOS TERCARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA	0,9		
A.E. SERVICIOS TERCARIOS EN PARCELA COMPARTIDA	0,9		
A.E. LOGISTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El trazado del viario local graficado en los planos</li> <li>La localización de los suelos destinados a espacio libre</li> <li>A través de un Estudio de Detalle se podrán realizar el trazado del sistema viario propuesto en el Área de Reforma Interior.</li> <li>Señal prescriptiva la redacción de un Estado de Detalle, correspondiente, al menos, a la localización de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.</li> </ul>			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
ZO-2		P.F.H.	2.979 M <sup>2</sup>
ZO-2		U.F.M. P.F.H.	4.282 M <sup>2</sup>
<b>II. ZONA DE ORDENANZA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las parcelas particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las del Extensión del Casco (ZO-2) y las del Escudo (ZO-3).</li> <li>La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.</li> </ul>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. INICIATIVA	X		
4. PUAZOS	PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
			N.º VIVIENDAS
			10
			30

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	EXTENSIÓN CASCO
2. DENOMINACIÓN	ARI 8. CALLE JOSÉ ORTEGA Y GASSET
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLEJA REGULARIZACIÓN
<b>IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenación del suelo para el tramo de sistema general viario RVB-1.7</li> <li>Formalizar una franja de espacio libre que resuelva la transición con la zona oeste</li> <li>Equipamiento de la trama urbana mediante apertura de nuevos viarios que resuelvan la continuidad por una parte con la trama colindante.</li> <li>Completar la trama urbana mediante el empleo de tipologías residenciales similares a las utilizadas en urbanizaciones colindantes.</li> <li>Mejorar la escena urbana mediante el sellado de medianeras existentes.</li> </ul>	





DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EFICAZ E DESTINADA A VVO: 1.035 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROFESIDAS: 12
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.776 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.821 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.481 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	340 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	72 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	34 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>	SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
		SISTEMA GENERAL	m <sup>2</sup>
		SISTEMA LOCAL	m <sup>2</sup>
		SISTEMA GENERAL	935
		SISTEMA LOCAL	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO		AC.SURCIBO	
USO Y TIPOLOGÍA		URBANO	
RESIDENCIAL P. URBANILAR BLOQUE FONOCANTAL (P.U.B.)	1,15		
RESIDENCIAL P. URBANILAR BLOQUE VERTICAL	1		
RESIDENCIAL P. URBANILAR BLOQUE LINEAL	1		
RESIDENCIAL P. URBANILAR EN MANZANA (P.U.M.)	1		
RESIDENCIAL P. URBANILAR EN MANZANA (P.U.M.C.)	1,15		
RESIDENCIAL P. URBANILAR EN MANZANA (P.U.M.C.)	1,15		
SISTEMA LINEAL PARCELA (S.L.P.)	0,8		
DOTACIONAL PRIVADO	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCARIOS COMPATIBLES CON EL A.E. RESIDENCIAL	0,8		
A.E. SERVICIOS TERCARIOS COMPATIBLES CON EL A.E. RESIDENCIAL	0,8		
EXCLUSIVA	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,8		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,8		
VIVIENDA PROTEGIDA	0,7		
APROVECHAMIENTO			
AP. VIEJO	AP. OBLI	CESONAP	EXCESOS AP.
0,7967	3,89248	0,00000	0,00000
	3,42441	38048	0,00000
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPO LOCALS PERMITIDOS	SUPERFICIE DE SUELO
ZO-2		UPL, PFBH	2.580 M <sup>2</sup>
			MÁXIMA EDIFICABILIDAD
			3,821 M <sup>2</sup>
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de extensión del Círculo Histórico (ZO-2).			
La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
	X	X	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. INICIATIVA			
4. PUAZOS			2 Cuadrado

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	EXTENSIÓN CASCO
2. DENOMINACIÓN	ARI 10 BURGUEÑOS 01
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformar instalaciones bodegueras que conforman la manzana en residencial, haciendo uso de tipologías residenciales similares a las utilizadas en urbanizaciones condesas.</li> <li>Obtención de una pieza de espacio equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito.</li> <li>Reurbanización de las calles Burgueños y Pielas.</li> </ul>	



















DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VCS:	SUP. EDIFICABLE DESTINADA AL USO: 5.303 m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROYECTADAS 30
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	49.871 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29,461 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17,673 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11,788 m <sup>2</sup>
		5. DENSIDAD	36 vv./ha
		6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	180 vv.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
6.905 m <sup>2</sup>	4.594 m <sup>2</sup>		13.275 m <sup>2</sup>
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREAS DE REPORTE		ACS-SINCRÓNICO	
USO Y TIPOLOGÍA			
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE HORIZONTAL (PFBH)	1,15	URBANA	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA (PFBM)	1,15		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA (PFBM)	1		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREDUPLICADAS (UFM)	1,15		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UNIDUPLICADAS (UFU)	1,15		
DOTACIONAL PRIVADO	0,3		
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL	0,9	1	
A.E. INDUSTRIAL	0,9		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS AVANZADOS	0,9		
<b>VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>0,7</b>		
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA, M <sup>2</sup> )	28.550,00	CELSION. P. (UA, M <sup>2</sup> )	EXCESO AP. (UA, M <sup>2</sup> )
0,5319	23.877,00	2.653,00	0,00
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA POTESITIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	TIPOLÓGICAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO	N.º VIVIENDAS
204.2	PFBL, PFBV	1948 M <sup>2</sup>	180
204.7		11.449 M <sup>2</sup>	-
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las edificaciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán la plurifamiliar bloque lineal (ZO-1) y Actividades Escuelas (ZO-7).			
La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. SINGULATIVA	X		
4. PUAZOS	2º Cuadrante		

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN ARI 18 AVENIDA DE MÁLAGA
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
3. TIPO DE REFORMA	X
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Resolver la conectividad con la Avenida de Europa del viario de direcciz este-oeste a través de los sectores adyacentes.</li> <li>Apertura de nuevos viarios que contribuyan al mejoramiento de la trama urbana.</li> <li>Integración de las edificaciones terciarias existentes en el ámbito</li> <li>Completar la nueva Rotonda propuesta en la confluencia de la Avenida de Europa con la Avenida de la Constitución</li> <li>Resolver la conexión del Camino de las Pitas con la nueva Rotonda a la que hemos hecho referencia.</li> </ul>	

















DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE V.P.O.	SUP. EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.798 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	750 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	4.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	750 m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,417 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERIA	-
		5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	39
			7. Vivi.
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO			
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		465	396
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO	USO Y TIPOLOGÍA DE FORTALECIMIENTO	AR-SURC-22	
	USO Y TIPOLOGÍA	URBAN.	
RESIDENCIAL PL. URBANÍSTICO BLOQUE HORIZONTAL	1,15		
RESIDENCIAL PL. URBANÍSTICO BLOQUE VERTICAL	1		
RESIDENCIAL PL. URBANÍSTICO BLOQUE LINEAL	1		
RESIDENCIAL PL. URBANÍSTICO MANZANA (P.F.M.C.)	1		
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA (P.F.M.C.)</b>	<b>1,15</b>		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (U.F.A.)	1,3		
DOTACIONAL PRIVADO	0,6		
USO RESIDENCIAL	0,8		
USO RESIDENCIAL	0,9		
EXCLUSIVA	0,9		
A.E. INDUSTRIAL	0,8		
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO	0,9		
A.E. SERVICIOS COMERCIALES	0,9		
<b>OTROS SERVICIOS</b>	<b>0,9</b>		
<b>OTROS SERVICIOS</b>	<b>0,9</b>		
<b>OTROS SERVICIOS</b>	<b>0,9</b>		
AP. MEDIO	AP. SOB. (UA)	EXCESOS AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,4234	761,25	685,125	761,3
			0,00
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENANZA	SUBZONA DE ORDENANZA	TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	SUPERFICIE DE SUELO
ZO-1		UFM	987 M <sup>2</sup>
			MÁXIMA EDIF. CABILIDAD
			750 M <sup>2</sup>
			Nº VIVIENDAS
			7
II. ZONA DE ORDENANZA			
Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de Extensión Casco Histórico (ZO-2).			
La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X		
3. INICIATIVA			
4. PLAZOS			
			1º Cuatrimestre

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
1. LOCALIZACIÓN	ARI-25 CALLE SAN AGUSTIN
2. DENOMINACIÓN	RENOVACIÓN COMPLECIÓN REGULARIZACIÓN
3. TIPO DE REFORMA	X
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Apertura de vial que resuelva la continuidad con la trama urbana</li> <li>Completión de la Manzana Residencial</li> <li>Otención de una pieza de equipamiento</li> </ul>	

00128658









DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE APCs	SUP. EFICAZ E IDENTIFICADA (VUO) - m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	187.553 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	12.175 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL DE EDIFICABILIDAD	Residencial	6.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.175 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD DE EDIFICABILIDAD	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD GENERALIZADA	7,05 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS	3,80 viv./ha	6.3 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCERA	1,00 m <sup>2</sup>
5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	67 viv.	6.4 EDIFICABILIDAD TERCERA MATERIALIZADA	- m <sup>2</sup>
II. DETERMINACIONES SOBRE A. R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO	COEFICIENTE DE PONDERRACIÓN		AR-SUNC-20
	0,550		URBANA
RESERVA VIVIENDA LIBRE DE BAJA DENSIDAD			1,3
RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA			0,7
A. E. SERVICIOS TERCEROS EN PARCELA EXCLUSIVA			0,9
A. E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO			0,9
A. E. SERVICIOS AVANZADOS			0,9
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA, m <sup>2</sup> )	AP. OBLE (UA, m <sup>2</sup> )	AP. SUBE (UA, m <sup>2</sup> )	CESIÓN AP. (UA, m <sup>2</sup> )
0,883	14.427,50	13.884,75	1542,75
EXCESOS AP. (UA, m <sup>2</sup> )			
0,00			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMA GENERAL			
SISTEMA GENERAL VIVIENDO			11.847 m <sup>2</sup>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES (1)	ESPACIOS LIBRES (2)	EQUIPAMIENTO (3)	VIVIENDO
104117,20 m <sup>2</sup> AP	104117,20 m <sup>2</sup> (UA, m <sup>2</sup> )	104117,20 m <sup>2</sup> (UA, m <sup>2</sup> )	AP P.
V. DETERMINACIONES VINCULANTES.			
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El trazado de tramo del sistema general a través del V.º 9.3.</li> <li>El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de ordenación completa.</li> </ul>			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	Comunitario	
3. INICIATIVA		Privada	
4. PLAZOS		1.º Cuatrimestre	

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN
2. DENOMINACIÓN	S-SUNC-02 CRECIMIENTO SUR II
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Obtención de la reserva de suelo destinada al tramo de Sistema General a través del V.º 9.3, que configure el límite occidental del sector.</li> <li>Reserva de suelo destinado a espacio libre que resuelva la transición con el suelo urbanizable no sectorizado.</li> <li>La ordenación del sector deberá adoptar una trama urbana que permita generar un sistema de espacios parcelados que posibilite la integración de las edificaciones existentes.</li> </ul>	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE	SUP. EDIFICABLE DESTINADA A U.S.V.O.
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO	U.P.C.	N.º MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	26.798 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.656,2 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6.1 MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	9.335,2 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD DE EDIFICABILIDAD	34 m <sup>2</sup> /ha	6.2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD GENERALIZADA	1.360 m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS	82 viv./ha	6.3 MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.360 m <sup>2</sup>
5. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	82 viv.	6.4 EDIFICABILIDAD TERCIARIA MATERIALIZADA	- m <sup>2</sup>
II. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.			
ÁREA DE REPARTO			
COEFICIENTE DE PONDERRACIÓN			
URBANA			
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE/MEDIA DENSIDAD			
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA			
A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA			
A.E. LOGÍSTICO Y ALMACENAMIENTO			
A.E. SERVICIOS AVANZADOS			
APROVECHAMIENTO			
AP. MEDIO (UA, M <sup>2</sup> )	AP. OBLE (UA)	AP. SUBLE (UA)	CESIÓN AP. (UA)
0,3879	10.372,22	9.310,098	1.037,232
EXCESOS AP. (UA)			
0,00			
III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMA GENERAL			
SISTEMA GENERAL VIVIENDO			
1.581 m <sup>2</sup>			
IV. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA			
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES(1)			
EQUIPAMIENTO(2)			
VARIO			
m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>			
V. DETERMINACIONES VINCULANTES.			
Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>La reserva de suelo destinada al sistema general visto RVB 1.2</li> <li>La reserva de suelo destinado al sistema local visto focalizado en el borote noroccidental del sector que garantiza la continuidad del viario adyacente.</li> </ul>			
El preceptivo Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada completa del sector, concretará, al menos, la localización de la edificabilidad destinada a vivienda pormenorizada.			
La dotación de aparcamiento público viario con una cuantía mínima de 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificabilidad propuesta.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.			
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	X	Compensación	
3. INICIATIVA		Privada	
4. PLAZOS		2. Cuantías	
(1) La reserva de suelo dotacional público destinada a espacios libres y equipamiento será al menos de 45 m <sup>2</sup> de suelo por cada 100m <sup>2</sup> de suelo edificable de uso residencial con la voluntad de reservar adecuadamente la fracción con el Área de Reforma Interior de carácter transitorio (ARIT 07)			

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	S-SUNC-03. SAN FRANCISCO DE BORJA
IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar el sector urbano localizado en la periferia norte del núcleo principal.</li> <li>Apertura de nuevos viarios que contribuyan al equipamiento de la trama urbana.</li> <li>Resolver la transición, con el Área de Reforma Interior de carácter transitorio (ARIT 07), mediante la localización de la reserva del sistema de espacios libres y equipamientos con la finalidad de separar los usos residenciales propuestos en el sector de los de actividades económicas existentes en el referido ámbito.</li> <li>Implantación de una oferta tipológica de mayor presencia y escala en el frente a C/ Francisco de Borja</li> </ul>	

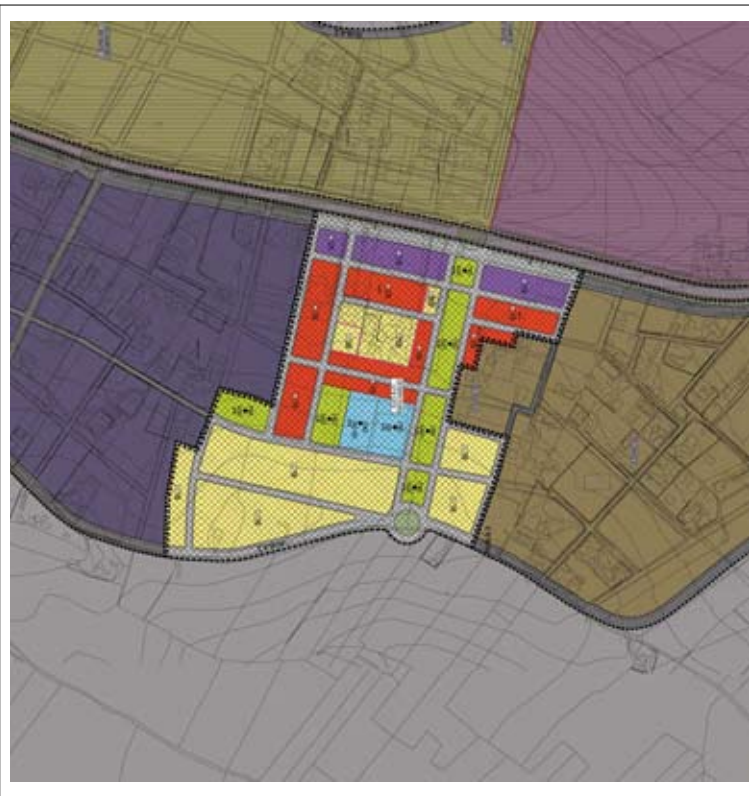


00128658



### ANEXO III. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) Y SECTORIZADO (SUS)

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN		SUC-R-01	FUENTE DE LA HIGUERA DESTE
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
•	Obtención de la reserva de suelo destinada al tramo de Sistema General Vario RVB-9.2, que configura el límite occidental del sector.		
•	Resolver la conectividad entre el Sistema General RVB-9.2 y el sistema general Vario Nacional 331, a través de un elemento viario, que adopte una sección tipo bullevar.		
•	Resolver la articulación con los ámbitos del suelo urbano colindantes (S-SUNC-01 y S-SUNC-02), dando continuidad a los ejes viarios principales de la trama urbana adyacente.		
•	Promover la regulación de las edificaciones existentes en el ámbito.		
•	Recualificar el ámbito mediante la implantación de un área de concentración de dotaciones de proximidad (equipamientos y espacio libres).		
•	La oferta residencial deberá materializarse en una gama variada y diversa de opciones tipológicas.		
•	Conformar un frente urbano a la carretera Nacional N. 331, caracterizada por la implantación de actividades comerciales y terciarias que singularicen la fachada urbana a este elemento viario.		



<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
ORDENADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	151.613 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	48,516 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	20 v/hab	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	38,294 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	303	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	766 m <sup>2</sup>
		6.3. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.456 m <sup>2</sup>
		6.4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	11.718 m <sup>2</sup>
		6.5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	118 v/h
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO	AR.01
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			UA/MT
3. COEF. DE HOMOGENEIZACIÓN   USO Y TIPOLOGÍA			
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS (UFM)	1,15
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UFA)	1,3
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA (UPA)	1,2
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,7
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA COMPACTABLES EN SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL	0,8
		A.E. SERVICIOS TERCIARIOS EN PARCELA EXCLUSIVA EN CUALQUIER SECTOR	0,9
		A.E. LOCALÍSTICA Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL ECONÓMICAS	0,8
		A.E. LOGÍSTICA Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,9
		A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR	0,9
		A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR	1,0
URBANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUJETO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
43.745,10	39.939,925	4.337,767	3.397,458
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SE.01. E.9.2			
TOTAL			8.056,12
			8.056,12
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA PRECEPTIVA</b>			
I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USO LUCRATIVOS FORMORIZADOS)			
RESIDENCIAL			
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO			81.290 m <sup>2</sup>
II. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUBZONA DE ORDENANZA	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD
ENSANCHE (ZO-3)	ZO-3	24.407	23.468
ACTIVIDADES ECONÓMICAS (ZO-6)	ZO-6	4.287	15.859
ACTIVIDADES ECONÓMICAS (ZO-7)	ZO-7	9.88	989
III. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES			
CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE DEP. Y S.T.P.S. (m <sup>2</sup> )	CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )
15.161(1)	3.636	3.032	38.787(2)
(1) No incluye los 1.227 m <sup>2</sup> de suelo considerado como espacios libres no computables según artículo 12.3.4 de las NN.LL.			
(2) Reserva mínima de plazas de aparcamiento asociada a las viviendas: 242 plazas			
IV. DETERMINACIONES VINCULANTES			
La posibilidad de formular un Plan Parcial para modificar la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbánística para el desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
Se deberá respetar la ordenación estructural y ser conforme con los criterios y objetivos establecidos sin que pueda afectar a la funcionalidad del sector o a la ordenación del entorno.			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLAN DE ABASTECIMIENTO DE RESERVORIOS			Plan de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			Plan de Urbanización
3. PLAZOS PARA LA ELECCIÓN DE LA URBANIZACIÓN			1º Cuatrienio 1º Bando
4. PLAZOS PARA LA ELECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN			1º Cuatrienio 2º Bando
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			







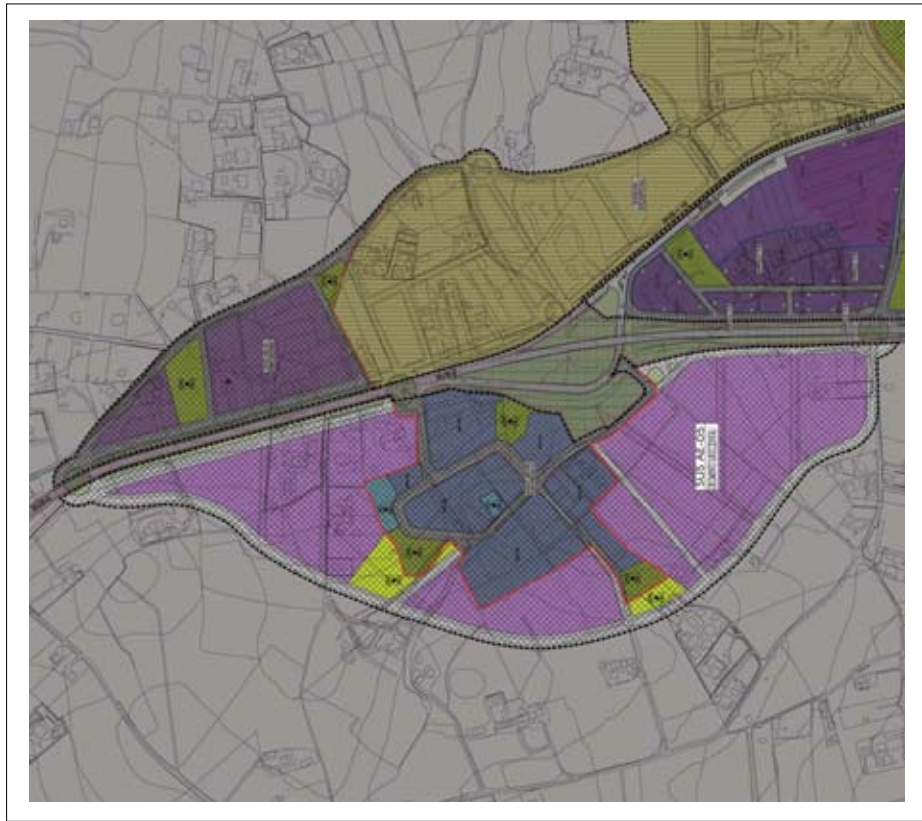
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	180,184 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	81,083,00 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	72,974,00 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	viviendas	6.2. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8,103,00 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0,45	6.3. EDIF. TERCERÍA MATERIALIZADA	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45	7. EDIF. DESTINADA A VPO	-
		8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	-
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
1. ÁREA DE REPARTO	0,3261	1. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	AR,03
2. COEFICIENTE DE DENSIFICACIÓN	0,3261	2. APROV. SUBJETIVO (UA)	5,987,50
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN		3. CESE DE APROV. (UA)	8,002,26
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5,987,50	4. APROV. OBJETIVO (UA)	5,987,50
5. APROV. SUBJETIVO (UA)	5,987,50	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	5,987,50
6. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26	6. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26
7. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26	7. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26
8. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26	8. EXCESOS APROV. (UA)	8,002,26
VI. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		VII. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
1. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	1,00	1. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	1,00
2. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD	1,00	2. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD	1,00
3. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	1,00	3. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	1,00
4. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMIENTO	1,00	4. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE SANEAMIENTO	1,00
5. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA	1,00	5. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELEFONÍA	1,00
6. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE INTERNET	1,00	6. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE INTERNET	1,00
7. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TV	1,00	7. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TV	1,00
8. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RÁDIO	1,00	8. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE RÁDIO	1,00
9. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE MÓVIL	1,00	9. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE MÓVIL	1,00
10. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE FIBRA ÓPTICA	1,00	10. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE FIBRA ÓPTICA	1,00
11. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE CABLE	1,00	11. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE CABLE	1,00
12. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE SATELITES	1,00	12. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE SATELITES	1,00
13. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	13. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
14. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	14. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
15. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	15. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
16. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	16. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
17. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	17. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
18. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	18. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
19. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	19. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
20. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	20. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
21. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	21. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
22. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	22. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
23. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	23. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
24. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	24. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
25. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	25. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
26. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	26. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
27. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	27. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
28. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	28. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
29. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	29. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
30. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	30. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
31. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	31. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
32. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	32. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
33. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	33. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
34. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	34. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
35. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	35. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
36. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	36. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
37. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	37. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
38. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	38. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
39. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	39. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
40. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	40. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
41. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	41. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
42. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	42. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
43. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	43. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
44. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	44. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
45. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	45. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
46. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	46. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
47. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	47. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
48. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	48. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
49. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	49. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
50. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	50. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
51. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	51. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
52. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	52. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
53. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	53. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
54. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	54. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
55. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	55. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
56. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	56. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
57. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	57. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
58. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	58. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
59. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	59. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
60. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	60. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
61. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	61. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
62. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	62. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
63. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	63. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
64. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	64. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
65. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	65. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
66. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	66. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
67. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	67. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
68. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	68. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
69. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	69. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
70. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	70. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
71. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	71. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
72. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	72. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
73. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	73. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
74. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	74. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
75. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	75. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
76. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	76. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
77. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	77. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
78. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	78. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
79. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	79. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
80. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	80. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
81. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	81. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
82. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	82. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
83. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	83. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
84. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	84. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
85. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	85. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
86. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	86. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
87. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	87. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
88. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	88. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
89. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	89. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
90. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	90. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
91. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	91. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
92. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	92. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
93. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	93. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
94. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	94. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
95. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	95. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
96. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	96. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
97. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	97. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
98. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	98. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
99. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	99. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00
100. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00	100. SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE OTROS	1,00

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN: SUS/AE-05 CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL I

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Resolver la articulación con la carretera Nacional N-331 del viario que formaliza el límite occidental del sector.
- Resolver la articulación con el sector SUOT/AE-04 colindante.
- Definición del orden de jerarquía de la red viaria urbana que permita generar un sistema de espacios parciales que posibilite la integración de las edificaciones de carácter residencial y terciario.
- El diseño del espacio público responderá los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva en relación con el viario local estructurante las piezas de carácter residencial y / los usos referentes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.



00128658



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SEC. URBANIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	54.486 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.524,00 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	22.071,00 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	viviendas	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD	2.453,00 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	-	6.3. EDIF. TERCERÍA MATERIALIZADA	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45	7. EDIF. DESTINADA A VPO	-
		8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	-
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	0,20/1	ÁREA DE REPARTO	AR.03
2. COEFICIENTE DE MANEJO	-	URBANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN	UA.01
3. COEFICIENTE DE MANEJO	-		
USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	1		
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL	1		
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL	1,5		
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON FINES DE REGULACIÓN	0,7		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA EN EL SECTOR	0,8		
SERVICIOS, TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS	0,8		
<b>A.E. SERVICIOS, TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,9</b>		1,00
<b>A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>0,8</b>		
<b>A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL</b>	<b>0,9</b>		
<b>A.E. LOCALÍSTICA Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL</b>	<b>0,9</b>		
<b>A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,8</b>		
<b>A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,8</b>		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
19.864,50	15.689,25	1.744,36	2.420,89
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
SG	-		
TOTAL	-		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES			
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIVIENDAS (viviendas)	
1.444,36	1.444,36	1	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
Son determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en relación con la estructura viaria básica del sector (vialos que garantizan la continuidad y articulación con los ámbitos adyacentes). No obstante el Plan Parcial podrá ajustar el trazado del viario local graticado conforme a los criterios del artículo 2.2.7, así mismo se aplicarán las disposiciones establecidas en el citado precepto así como en los artículos 2.2.5 y 2.2.6 de las presentes Normas Urbanísticas. Los espacios libres de carácter local graticados se considerarán indicativos.			
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrimestre		
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8			
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-AE-06
CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL II	
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Resolver la articulación con la carretera Nacional N-331 del viario que formaliza el límite oriental del sector.</li> <li>Resolver la transición con el área de suelo urbanizable no sectorizado SUS-R-04.</li> <li>La ordenación del sector deberá adoptar una trama urbana que permita generar un sistema de espacios parciales que posibilite la integración de las edificaciones de carácter industrial existentes</li> <li>El diseño del espacio público incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano mediante el establecimiento de relaciones con el viario local estructurante las plazas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituya en hitos referenciales de la escena urbana.</li> </ul>	



00128658







DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE		
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SEC. URBANIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	91.804 m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	41.132,00 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas	6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	37.180,00 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	vvhabs	6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD	4.132,00 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0,45	6.3. EDIF. TERCARIA MATERIALIZADA	-
5. COEFICIENTE DE EDIF.	-	7. EDIF. DESTINADA A VPO	-
	-	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	-
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO	0,2001	ÁREA DE REPARTO	AR.03
2. COEFICIENTE DE MANEJABILIDAD	-	3. COEFICIENTE DE MANEJABILIDAD	0,2001
4. COEFICIENTE DE MANEJABILIDAD	-	URBANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN	-
USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		1	
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL		1,5	
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL		0,7	
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON FINES DE REGULARIZACIÓN		0,8	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA EN EL SECTOR		0,9	
SERVICIOS, TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES Y SERVICIOS COMPATIBLES EN SECTORES DE USO GLOBAL		0,8	
A.E. SERVICIOS, TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES Y SERVICIOS COMPATIBLES EN SECTORES DE USO GLOBAL		0,9	
A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL		0,9	
A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL		0,8	
A.E. ALMACÉN EN SECTORES CON USO GLOBAL		0,9	
A.E. ALMACÉN EN SECTORES CON USO GLOBAL		0,8	
A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR		0,8	
A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR		0,8	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO		-	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	33.462,80	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	26.448,96
	-	6. CESIÓN APROV. (UA)	2.938,35
	-	7. EXCESOS APROV. (UA)	4.077,29
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		-	
SG RVB 3.3	-	SG RVB 3.3	13.130,02
TOTAL	-	TOTAL	13.130,02
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		-	
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES		-	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	34817,17 (UA) Y RP	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )	si estimación PP
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	34817,17 (UA) Y RP	MIN. CESIÓN DE VARIOS (m <sup>2</sup> )	si estimación PP
II. DETERMINACIONES VINCULANTES		-	
Son determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en los artículos 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18, 2.2.19, 2.2.20, 2.2.21, 2.2.22, 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.26, 2.2.27, 2.2.28, 2.2.29, 2.2.30, 2.2.31, 2.2.32, 2.2.33, 2.2.34, 2.2.35, 2.2.36, 2.2.37, 2.2.38, 2.2.39, 2.2.40, 2.2.41, 2.2.42, 2.2.43, 2.2.44, 2.2.45, 2.2.46, 2.2.47, 2.2.48, 2.2.49, 2.2.50, 2.2.51, 2.2.52, 2.2.53, 2.2.54, 2.2.55, 2.2.56, 2.2.57, 2.2.58, 2.2.59, 2.2.60, 2.2.61, 2.2.62, 2.2.63, 2.2.64, 2.2.65, 2.2.66, 2.2.67, 2.2.68, 2.2.69, 2.2.70, 2.2.71, 2.2.72, 2.2.73, 2.2.74, 2.2.75, 2.2.76, 2.2.77, 2.2.78, 2.2.79, 2.2.80, 2.2.81, 2.2.82, 2.2.83, 2.2.84, 2.2.85, 2.2.86, 2.2.87, 2.2.88, 2.2.89, 2.2.90, 2.2.91, 2.2.92, 2.2.93, 2.2.94, 2.2.95, 2.2.96, 2.2.97, 2.2.98, 2.2.99, 2.2.100, 2.2.101, 2.2.102, 2.2.103, 2.2.104, 2.2.105, 2.2.106, 2.2.107, 2.2.108, 2.2.109, 2.2.110, 2.2.111, 2.2.112, 2.2.113, 2.2.114, 2.2.115, 2.2.116, 2.2.117, 2.2.118, 2.2.119, 2.2.120, 2.2.121, 2.2.122, 2.2.123, 2.2.124, 2.2.125, 2.2.126, 2.2.127, 2.2.128, 2.2.129, 2.2.130, 2.2.131, 2.2.132, 2.2.133, 2.2.134, 2.2.135, 2.2.136, 2.2.137, 2.2.138, 2.2.139, 2.2.140, 2.2.141, 2.2.142, 2.2.143, 2.2.144, 2.2.145, 2.2.146, 2.2.147, 2.2.148, 2.2.149, 2.2.150, 2.2.151, 2.2.152, 2.2.153, 2.2.154, 2.2.155, 2.2.156, 2.2.157, 2.2.158, 2.2.159, 2.2.160, 2.2.161, 2.2.162, 2.2.163, 2.2.164, 2.2.165, 2.2.166, 2.2.167, 2.2.168, 2.2.169, 2.2.170, 2.2.171, 2.2.172, 2.2.173, 2.2.174, 2.2.175, 2.2.176, 2.2.177, 2.2.178, 2.2.179, 2.2.180, 2.2.181, 2.2.182, 2.2.183, 2.2.184, 2.2.185, 2.2.186, 2.2.187, 2.2.188, 2.2.189, 2.2.190, 2.2.191, 2.2.192, 2.2.193, 2.2.194, 2.2.195, 2.2.196, 2.2.197, 2.2.198, 2.2.199, 2.2.200, 2.2.201, 2.2.202, 2.2.203, 2.2.204, 2.2.205, 2.2.206, 2.2.207, 2.2.208, 2.2.209, 2.2.210, 2.2.211, 2.2.212, 2.2.213, 2.2.214, 2.2.215, 2.2.216, 2.2.217, 2.2.218, 2.2.219, 2.2.220, 2.2.221, 2.2.222, 2.2.223, 2.2.224, 2.2.225, 2.2.226, 2.2.227, 2.2.228, 2.2.229, 2.2.230, 2.2.231, 2.2.232, 2.2.233, 2.2.234, 2.2.235, 2.2.236, 2.2.237, 2.2.238, 2.2.239, 2.2.240, 2.2.241, 2.2.242, 2.2.243, 2.2.244, 2.2.245, 2.2.246, 2.2.247, 2.2.248, 2.2.249, 2.2.250, 2.2.251, 2.2.252, 2.2.253, 2.2.254, 2.2.255, 2.2.256, 2.2.257, 2.2.258, 2.2.259, 2.2.260, 2.2.261, 2.2.262, 2.2.263, 2.2.264, 2.2.265, 2.2.266, 2.2.267, 2.2.268, 2.2.269, 2.2.270, 2.2.271, 2.2.272, 2.2.273, 2.2.274, 2.2.275, 2.2.276, 2.2.277, 2.2.278, 2.2.279, 2.2.280, 2.2.281, 2.2.282, 2.2.283, 2.2.284, 2.2.285, 2.2.286, 2.2.287, 2.2.288, 2.2.289, 2.2.290, 2.2.291, 2.2.292, 2.2.293, 2.2.294, 2.2.295, 2.2.296, 2.2.297, 2.2.298, 2.2.299, 2.2.300, 2.2.301, 2.2.302, 2.2.303, 2.2.304, 2.2.305, 2.2.306, 2.2.307, 2.2.308, 2.2.309, 2.2.310, 2.2.311, 2.2.312, 2.2.313, 2.2.314, 2.2.315, 2.2.316, 2.2.317, 2.2.318, 2.2.319, 2.2.320, 2.2.321, 2.2.322, 2.2.323, 2.2.324, 2.2.325, 2.2.326, 2.2.327, 2.2.328, 2.2.329, 2.2.330, 2.2.331, 2.2.332, 2.2.333, 2.2.334, 2.2.335, 2.2.336, 2.2.337, 2.2.338, 2.2.339, 2.2.340, 2.2.341, 2.2.342, 2.2.343, 2.2.344, 2.2.345, 2.2.346, 2.2.347, 2.2.348, 2.2.349, 2.2.350, 2.2.351, 2.2.352, 2.2.353, 2.2.354, 2.2.355, 2.2.356, 2.2.357, 2.2.358, 2.2.359, 2.2.360, 2.2.361, 2.2.362, 2.2.363, 2.2.364, 2.2.365, 2.2.366, 2.2.367, 2.2.368, 2.2.369, 2.2.370, 2.2.371, 2.2.372, 2.2.373, 2.2.374, 2.2.375, 2.2.376, 2.2.377, 2.2.378, 2.2.379, 2.2.380, 2.2.381, 2.2.382, 2.2.383, 2.2.384, 2.2.385, 2.2.386, 2.2.387, 2.2.388, 2.2.389, 2.2.390, 2.2.391, 2.2.392, 2.2.393, 2.2.394, 2.2.395, 2.2.396, 2.2.397, 2.2.398, 2.2.399, 2.2.400, 2.2.401, 2.2.402, 2.2.403, 2.2.404, 2.2.405, 2.2.406, 2.2.407, 2.2.408, 2.2.409, 2.2.410, 2.2.411, 2.2.412, 2.2.413, 2.2.414, 2.2.415, 2.2.416, 2.2.417, 2.2.418, 2.2.419, 2.2.420, 2.2.421, 2.2.422, 2.2.423, 2.2.424, 2.2.425, 2.2.426, 2.2.427, 2.2.428, 2.2.429, 2.2.430, 2.2.431, 2.2.432, 2.2.433, 2.2.434, 2.2.435, 2.2.436, 2.2.437, 2.2.438, 2.2.439, 2.2.440, 2.2.441, 2.2.442, 2.2.443, 2.2.444, 2.2.445, 2.2.446, 2.2.447, 2.2.448, 2.2.449, 2.2.450, 2.2.451, 2.2.452, 2.2.453, 2.2.454, 2.2.455, 2.2.456, 2.2.457, 2.2.458, 2.2.459, 2.2.460, 2.2.461, 2.2.462, 2.2.463, 2.2.464, 2.2.465, 2.2.466, 2.2.467, 2.2.468, 2.2.469, 2.2.470, 2.2.471, 2.2.472, 2.2.473, 2.2.474, 2.2.475, 2.2.476, 2.2.477, 2.2.478, 2.2.479, 2.2.480, 2.2.481, 2.2.482, 2.2.483, 2.2.484, 2.2.485, 2.2.486, 2.2.487, 2.2.488, 2.2.489, 2.2.490, 2.2.491, 2.2.492, 2.2.493, 2.2.494, 2.2.495, 2.2.496, 2.2.497, 2.2.498, 2.2.499, 2.2.500, 2.2.501, 2.2.502, 2.2.503, 2.2.504, 2.2.505, 2.2.506, 2.2.507, 2.2.508, 2.2.509, 2.2.510, 2.2.511, 2.2.512, 2.2.513, 2.2.514, 2.2.515, 2.2.516, 2.2.517, 2.2.518, 2.2.519, 2.2.520, 2.2.521, 2.2.522, 2.2.523, 2.2.524, 2.2.525, 2.2.526, 2.2.527, 2.2.528, 2.2.529, 2.2.530, 2.2.531, 2.2.532, 2.2.533, 2.2.534, 2.2.535, 2.2.536, 2.2.537, 2.2.538, 2.2.539, 2.2.540, 2.2.541, 2.2.542, 2.2.543, 2.2.544, 2.2.545, 2.2.546, 2.2.547, 2.2.548, 2.2.549, 2.2.550, 2.2.551, 2.2.552, 2.2.553, 2.2.554, 2.2.555, 2.2.556, 2.2.557, 2.2.558, 2.2.559, 2.2.560, 2.2.561, 2.2.562, 2.2.563, 2.2.564, 2.2.565, 2.2.566, 2.2.567, 2.2.568, 2.2.569, 2.2.570, 2.2.571, 2.2.572, 2.2.573, 2.2.574, 2.2.575, 2.2.576, 2.2.577, 2.2.578, 2.2.579, 2.2.580, 2.2.581, 2.2.582, 2.2.583, 2.2.584, 2.2.585, 2.2.586, 2.2.587, 2.2.588, 2.2.589, 2.2.590, 2.2.591, 2.2.592, 2.2.593, 2.2.594, 2.2.595, 2.2.596, 2.2.597, 2.2.598, 2.2.599, 2.2.600, 2.2.601, 2.2.602, 2.2.603, 2.2.604, 2.2.605, 2.2.606, 2.2.607, 2.2.608, 2.2.609, 2.2.610, 2.2.611, 2.2.612, 2.2.613, 2.2.614, 2.2.615, 2.2.616, 2.2.617, 2.2.618, 2.2.619, 2.2.620, 2.2.621, 2.2.622, 2.2.623, 2.2.624, 2.2.625, 2.2.626, 2.2.627, 2.2.628, 2.2.629, 2.2.630, 2.2.631, 2.2.632, 2.2.633, 2.2.634, 2.2.635, 2.2.636, 2.2.637, 2.2.638, 2.2.639, 2.2.640, 2.2.641, 2.2.642, 2.2.643, 2.2.644, 2.2.645, 2.2.646, 2.2.647, 2.2.648, 2.2.649, 2.2.650, 2.2.651, 2.2.652, 2.2.653, 2.2.654, 2.2.655, 2.2.656, 2.2.657, 2.2.658, 2.2.659, 2.2.660, 2.2.661, 2.2.662, 2.2.663, 2.2.664, 2.2.665, 2.2.666, 2.2.667, 2.2.668, 2.2.669, 2.2.670, 2.2.671, 2.2.672, 2.2.673, 2.2.674, 2.2.675, 2.2.676, 2.2.677, 2.2.678, 2.2.679, 2.2.680, 2.2.681, 2.2.682, 2.2.683, 2.2.684, 2.2.685, 2.2.686, 2.2.687, 2.2.688, 2.2.689, 2.2.690, 2.2.691, 2.2.692, 2.2.693, 2.2.694, 2.2.695, 2.2.696, 2.2.697, 2.2.698, 2.2.699, 2.2.700, 2.2.701, 2.2.702, 2.2.703, 2.2.704, 2.2.705, 2.2.706, 2.2.707, 2.2.708, 2.2.709, 2.2.710, 2.2.711, 2.2.712, 2.2.713, 2.2.714, 2.2.715, 2.2.716, 2.2.717, 2.2.718, 2.2.719, 2.2.720, 2.2.721, 2.2.722, 2.2.723, 2.2.724, 2.2.725, 2.2.726, 2.2.727, 2.2.728, 2.2.729, 2.2.730, 2.2.731, 2.2.732, 2.2.733, 2.2.734, 2.2.735, 2.2.736, 2.2.737, 2.2.738, 2.2.739, 2.2.740, 2.2.741, 2.2.742, 2.2.743, 2.2.744, 2.2.745, 2.2.746, 2.2.747, 2.2.748, 2.2.749, 2.2.750, 2.2.751, 2.2.752, 2.2.753, 2.2.754, 2.2.755, 2.2.756, 2.2.757, 2.2.758, 2.2.759, 2.2.760, 2.2.761, 2.2.762, 2.2.763, 2.2.764, 2.2.765, 2.2.766, 2.2.767, 2.2.768, 2.2.769, 2.2.770, 2.2.771, 2.2.772, 2.2.773, 2.2.774, 2.2.775, 2.2.776, 2.2.777, 2.2.778, 2.2.779, 2.2.780, 2.2.781, 2.2.782, 2.2.783, 2.2.784, 2.2.785, 2.2.786, 2.2.787, 2.2.788, 2.2.789, 2.2.790, 2.2.791, 2.2.792, 2.2.793, 2.2.794, 2.2.795, 2.2.796, 2.2.797, 2.2.798, 2.2.799, 2.2.800, 2.2.801, 2.2.802, 2.2.803, 2.2.804, 2.2.805, 2.2.806, 2.2.807, 2.2.808, 2.2.809, 2.2.810, 2.2.811, 2.2.812, 2.2.813, 2.2.814, 2.2.815, 2.2.816, 2.2.817, 2.2.818, 2.2.819, 2.2.820, 2.2.821, 2.2.822, 2.2.823, 2.2.824, 2.2.825, 2.2.826, 2.2.827, 2.2.828, 2.2.829, 2.2.830, 2.2.831, 2.2.832, 2.2.833, 2.2.834, 2.2.835, 2.2.836, 2.2.837, 2.2.838, 2.2.839, 2.2.840, 2.2.841, 2.2.842, 2.2.843, 2.2.844, 2.2.845, 2.2.846, 2.2.847, 2.2.848, 2.2.849, 2.2.850, 2.2.851, 2.2.852, 2.2.853, 2.2.854, 2.2.855, 2.2.856, 2.2.857, 2.2.858, 2.2.859, 2.2.860, 2.2.861, 2.2.862, 2.2.863, 2.2.864, 2.2.865, 2.2.866, 2.2.867, 2.2.868, 2.2.869, 2.2.870, 2.2.871, 2.2.872, 2.2.873, 2.2.874, 2.2.875, 2.2.876, 2.2.877, 2.2.878, 2.2.879, 2.2.880, 2.2.881, 2.2.882, 2.2.883, 2.2.884, 2.2.885, 2.2.886, 2.2.887, 2.2.888, 2.2.889, 2.2.890, 2.2.891, 2.2.892, 2.2.893, 2.2.894, 2.2.895, 2.2.896, 2.2.897, 2.2.898, 2.2.899, 2.2.900, 2.2.901, 2.2.902, 2.2.903, 2.2.904, 2.2.905, 2.2.906, 2.2.907, 2.2.908, 2.2.909, 2.2.910, 2.2.911, 2.2.912, 2.2.913, 2.2.914, 2.2.915, 2.2.916, 2.2.917, 2.2.918, 2.2.919, 2.2.920, 2.2.921, 2.2.922, 2.2.923, 2.2.924, 2.2.925, 2.2.926, 2.2.927, 2.2.928, 2.2.929, 2.2.930, 2.2.931, 2.2.932, 2.2.933, 2.2.934, 2.2.935, 2.2.936, 2.2.937, 2.2.938, 2.2.939, 2.2.940, 2.2.941, 2.2.942, 2.2.943, 2.2.944, 2.2.945, 2.2.946, 2.2.947, 2.2.948, 2.2.949, 2.2.950, 2.2.951, 2.2.952, 2.2.953, 2.2.954, 2.2.955, 2.2.956, 2.2.957, 2.2.958, 2.2.959, 2.2.960, 2.2.961, 2.2.962, 2.2.963, 2.2.964, 2.2.965, 2.2.966, 2.2.967, 2.2.968, 2.2.969, 2.2.970, 2.2.971, 2.2.972, 2.2.973, 2.2.974, 2.2.975, 2.2.976, 2.2.977, 2.2.978, 2.2.979, 2.2.980, 2.2.981, 2.2.982, 2.2.983, 2.2.984, 2.2.985, 2.2.986, 2.2.987, 2.2.988, 2.2.989, 2.2.990, 2.2.991, 2.2.992, 2.2.993, 2.2.994, 2.2.995, 2.2.996, 2.2.997, 2.2.998, 2.2.999, 2.300, 2.301, 2.302, 2.303, 2.304, 2.305, 2.306, 2.307, 2.308, 2.309, 2.310, 2.311, 2.312, 2.313, 2.314, 2.315, 2.316, 2.317, 2.318, 2.319, 2.320, 2.321, 2.322, 2.323, 2.324, 2.325, 2.326, 2.327, 2.328, 2.329, 2.330, 2.331, 2.332, 2.333, 2.334, 2.335, 2.336, 2.337, 2.338, 2.339, 2.340, 2.341, 2.342, 2.343, 2.344, 2.345, 2.346, 2.347, 2.348, 2.349, 2.350, 2.351, 2.352, 2.353, 2.354, 2.355, 2.356, 2.357, 2.358, 2.359, 2.360, 2.361, 2.362, 2.363, 2.364, 2.365, 2.366, 2.367, 2.368, 2.369, 2.370, 2.371, 2.372, 2.373, 2.374, 2.375, 2.376, 2.377, 2.378, 2.379, 2.380, 2.381, 2.382, 2.383, 2.384, 2.385, 2.386, 2.387, 2.388, 2.389, 2.390, 2.391, 2.392, 2.393, 2.394, 2.395, 2.396, 2.397, 2.398, 2.399, 2.400, 2.401, 2.402, 2.403, 2.404, 2.405, 2.406, 2.407, 2.408, 2.409, 2.410, 2.411, 2.412, 2.413, 2.414, 2.415, 2.416, 2.417, 2.418, 2.419, 2.420, 2.421, 2.422, 2.423, 2.424, 2.425, 2.426, 2.427, 2.428, 2.429, 2.430, 2.431, 2.432, 2.433, 2.434, 2.435, 2.436, 2.437, 2.438, 2.439, 2.440, 2.441, 2.442, 2.443, 2.444, 2.445, 2.446, 2.447, 2.448, 2.449, 2.450, 2.451, 2.452, 2.453, 2.454, 2.455, 2.456, 2.457, 2.458, 2.459, 2.460, 2.461, 2.462, 2.463, 2.464, 2.465, 2.466, 2.467, 2.468, 2.469, 2.470, 2.471, 2.472, 2.473, 2.474, 2.475, 2.476, 2.477, 2.478, 2.479, 2.480, 2.481, 2.482, 2.483, 2.484, 2.485, 2.486, 2.487, 2.488, 2.489, 2.490, 2.491, 2.492, 2.493, 2.494, 2.495,			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE	
II. CATEGORÍA DE SUELO SECTORIZADO	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	4.25.884 m <sup>2</sup> 6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 191.648,00 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Actividades Económicas 6.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD 172.483,00 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	vw/hab 6.2. MINIMA EDIFICABILIDAD 18.165,00 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	vw 6.3. EDIF. TERCERA MATERIALIZADA -
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45 7. EDIF. DESTINADA A VPO -
	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO -
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO AR.03
2. COEFICIENTE DE USO	0,201 UA/m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	URBANIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN
USO Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL	1
USOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA LIBRE EN SECTORES DE USO GLOBAL	1,5
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON FINES DE REGULACIÓN	0,7
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA EN EL SECTOR	0,8
SERVICIOS TERCEROS EN PARCELA EXCLUSIVA (COMPATIBLES) EN SECTORES DE USO GLOBAL	0,8
<b>A.E. SERVICIOS TERCEROS EN PARCELA EXCLUSIVA EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,9</b>
<b>A.E. INDUSTRIAL EN SECTORES CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>0,8</b>
<b>A.E. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO EN SECTORES CON USO GLOBAL</b>	<b>0,9</b>
<b>A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,8</b>
<b>A.E. SERVICIOS AVANZADOS EN CUALQUIER SECTOR</b>	<b>0,8</b>
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO	
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)
152.234,90	122.888,97
	6. CESIÓN APROV. (UA)
	13.822,11
	7. EXCESOS APROV. (UA)
	18.913,82
V. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
SG RVB 9.4	22.382 M2
SG LIS PUNTO LIMPIO II	1.621.37 M2
TOTAL	22.863,97 M2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )
500.171,00 (A) y (P)	500.171,00 (A) y (P)
MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )
-	si estimación PP
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Son determinaciones vinculantes para la ordenación pormenorizada las expresadas en la documentación gráfica del presente Plan General en sus anexos (planos de parcelación, de equipamiento, de infraestructuras, de redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, alumbrado público, etc.) y en el texto del presente Plan General de Ordenación Urbana. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar el trazado del viario local graficado conforme a los criterios del artículo 2.2.7, así mismo se aplicarán las disposiciones establecidas en el citado precepto así como en los artículos 2.2.5 y 2.2.6 de las presentes Normas Urbanísticas. Los espacios libres y equipamientos de carácter local graficados se considerarán indicativos.	
OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º Cuatrenio
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	
Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable en el artículo 12.1.8	
III. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN INFRAESTRUCTURAL	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS/AE/09 FUENTE DE LA HIGERA SUR
OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otorgación de la reserva de suelo destinado al tramo del sistema general viario, RVB 9.4</li> <li>• Resolver los accesos al ámbito desde la N-331</li> <li>• Inserción de piezas de actividades económicas, especialmente terciarias vinculadas al trazado de la N-331</li> <li>• Resolver el contacto con la vía pecuaria que configura el límite meridional del sector y con el trazado de la red ferroviaria mediante la localización de parte de la reserva local de espacios libres</li> <li>• Diseñar el espacio público incorporando los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se valorará por parte de los interesados en relación con el viario local estructuralmente las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.</li> </ul>	



00128658



### ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

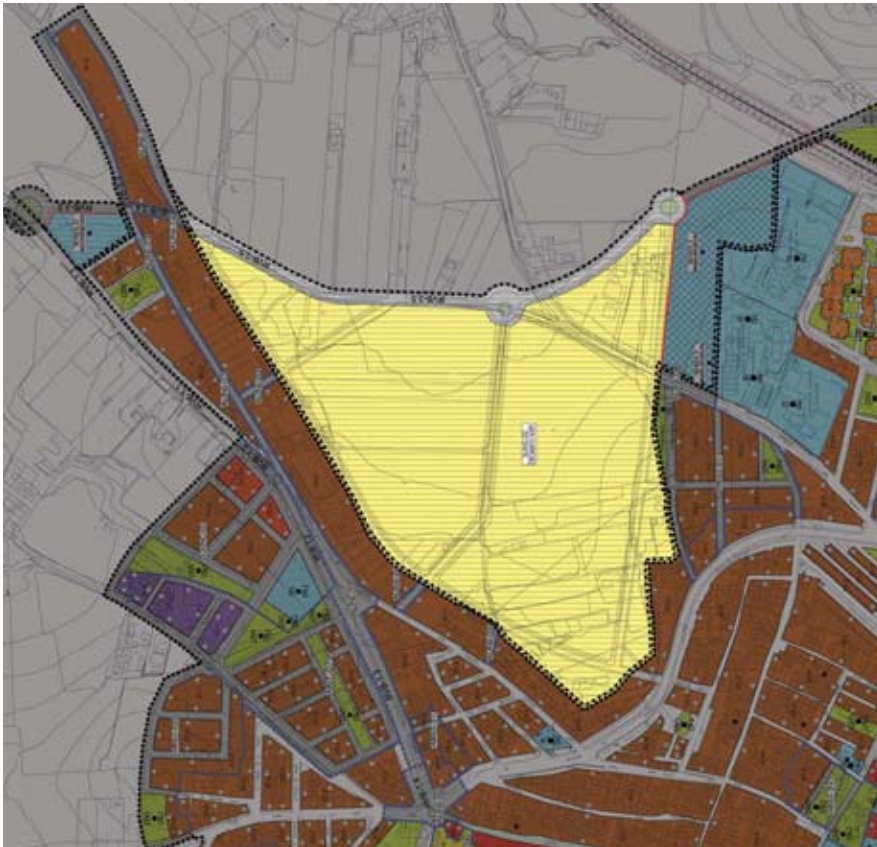


SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<b>SUNS-01 CRECIMIENTO SUR-ORIENTAL II</b>	<p>Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado prevista para colonizar el suelo vacante entre el crecimiento sur-oriental propuesto en el suelo urbanizable con delimitación de sectores adyacente y el trazado de la Ronda Este. La vocación de estos suelos es ampliar la oferta residencial del municipio de Montilla. Los objetivos de ordenación de esta unidad territorial son: articular racionalmente el área con los ámbitos tanto del suelo urbanizable propuestos como del suelo urbano existentes en su entorno, mediante la probación de los ejes viarios principales, obtener una reserva de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres (Parque Urbano) y a Sistema General de Equipamientos y, por último, implantar el nivel funcional y arquitectónico localizados en dicha área, incrementar el nivel funcional de este ámbito mediante la obtención de suelos destinados a implementar el Sistema General de Equipamientos y, por último, implantar una oferta residencial tipológica y diversa.</p>
Superficie	749,687 M2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de Actividades Económicas: Industrial, Logístico y Almacenamiento.	
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-01, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Podrá ser desarrollo por un único Plan de Sectorización o, en su caso, por dos, siempre que en este segundo supuesto se contenga en el primer Plan de Sectorización un avance de ordenación del conjunto del área que establezca el esquema básico de su ordenación, o los efectos de asegurar la coordinación de ambos Planes de Sectorización. En todo caso el ámbito del SUNS-01, será objeto de división en diversos sectores, para formulación de Planes Parciales y ejecución faseada.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4 de las Normas Urbanísticas, así mismo, será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTa relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-01 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecidas en el presente Plan General, que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>	
<b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (*)</b>	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG RVB-3.12	
SG ELPUB-PARQUE PARQUEOLÓGICO	
SG EFCOS-ID-ÁREA DO TRONCAL PUENTE ALAMO	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG RVB 3.11	
SG RVB 10.1	

(\*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.

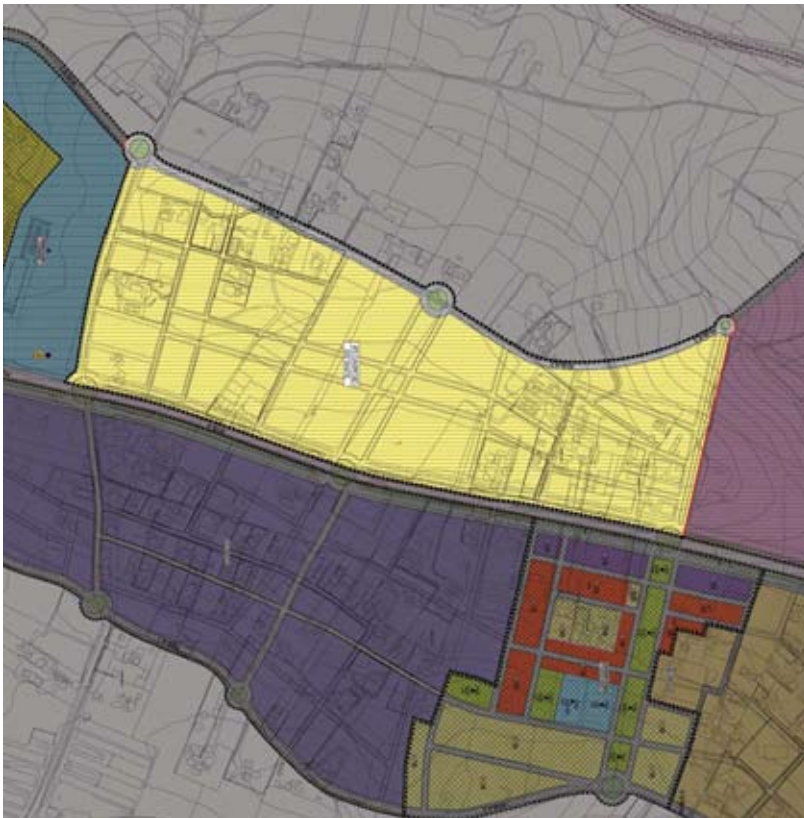
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<p><b>SUNS-02 CRECIMIENTO NORTE</b></p> <p>Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado previsto para completar el crecimiento norte, asegurando la compatibilidad del modelo. La vocación de estos suelos es ampliar la oferta residencial del municipio de Montilla. Los objetivos de la ordenación de esta unidad territorial son: integrar el crecimiento en la estructura básica de la ciudad, mediante la probación de elementos varios que garanticen la coherencia del modelo urbanístico; completar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.</p>	<p>Superficie: 159,023 M2</p>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<p><b>I. CLASE DE SUELO</b> SUELO URBANIZABLE</p>	
<p><b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b> NO SECTORIZADO</p>	
<p><b>III. USOS INCOMPATIBLES</b> El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos permisionados correspondientes al uso global de Actividades Económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.</p>	
<p><b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-02, más los sistemas generales que se describen de cara a su obtención.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4 de las Normas Urbanísticas, así mismo, será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estornado condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se prenda su sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-02, precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, o definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES <sup>[1]</sup>	
<p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA</p> <p>SG RV-B.3.9</p>	
<p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA</p> <p>SG RV-B.3.1</p> <p>SG RV-B.3.2</p> <p>SG EL-P.U.2.1 EL CUCARRAL</p> <p>SG EL-P.U.2.3 EL CUCARRAL</p> <p>SG EQ-S.1.2</p>	

[1] La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.



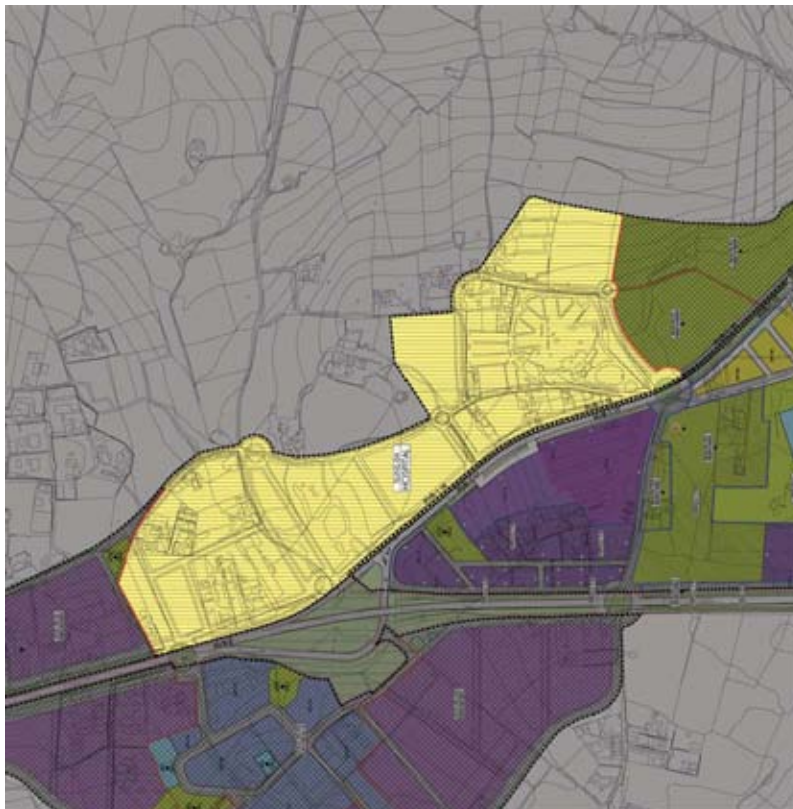
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<b>SUNS-03 CRECIMIENTO SUR</b>	Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado prevista para completar el crecimiento sur del municipio, apoyado en la margen derecha de la N-311. La vocación de estos suelos es ampliar la oferta residencial del municipio e integrar las edificaciones existentes en este ámbito del municipio de Montilla. Los objetivos de esta actuación son: a) mejorar la estructura urbana existente; b) garantizar la cohesión y la continuidad de la trama urbana; c) garantizar la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, RVR-B.2, revalorizar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.
Superficie	301.477 m2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos paramenorizados correspondientes al uso global de Actividades Económicas, Industrial, Logística y Almacenamiento.	
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El presente Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-03, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se considerará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4. de las Normas Urbanísticas de aplicación, el artículo 9.2.1) de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionado a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTM relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-03 precederá la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización, teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>	
<b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES(*)</b>	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG RVR-B.2	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG RVR-B.1	
<b>VI. OBSERVACIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El ámbito se ve afectado por la Vía Pecuario de la Venedo de Parichia en la superficie concreta de 7.146 m2 de suelo, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 9.3.6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.</li> </ul>	

(\*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<b>SUNS-04 HOSPITAL</b>	Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano entre la Avenida de Europa y el suelo no urbanizable adyacente. Los usos previstos en el presente Plan General son: equipamientos de carácter privado y residencial, equipamientos de carácter público y equipamientos de carácter privado localizados en este ámbito del municipio de Monilla, recalificar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.
Superficie	192.946 M2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	SUELO URBANIZABLE
<b>II. CATEGORIA DE SUELO</b>	NO SECTORIZADO
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de Actividades Económicas, Industrial, Logística y Almacenamiento.
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACION E INTEGRACION EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-04.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4 de las Normas Urbanísticas, así mismo, será de aplicación lo regulado en el artículo 2.2.1 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento parámetro de la Norma 45 del POJA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-04 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, o definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>
<b>V. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (*)</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA</b>	
S.G. RWB-118	
<b>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA</b>	
...	

(\*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<p><b>SUNS-05 CRECIMIENTO NORORIENTAL</b></p> <p>Área del Suelo Urbanizable No Sectorizado prevista para completar el crecimiento de Actividades Económicas en el ámbito nororiental del municipio de Montilla. El objetivo fundamental de ordenación se basa en fortalecer la actividad llevada por el desarrollo a corto plazo de los polígonos industriales "El Cigarral" y "Las Canteras de Santa María", que utilizan estos terrenos como áreas para el desarrollo de fincas industriales, sectoriales y comerciales.</p>	<p>Superficie: 230.325 M<sup>2</sup></p>
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos permanentizados correspondientes al uso global Residencial.	
<b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-05, más los sistemas generales que se adscriban de cara a su obtención.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4 de las Normas Urbanísticas, así mismo, se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan, sin más condiciones que las establecidas en el apartado siguiente, al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 46 del P.O. PA por resultar incompatibles con el desarrollo urbanístico de esta zona. Por tanto, se podrá proceder a la sectorización de esta zona en cualquier momento de vigencia del Plan de Sectorización de uso global actividades económicas, salvo que las determinaciones de éstas resulten inadecuadas para satisfacer la concreta oferta que pretenda desarrollarse en el ámbito objeto de la sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-05 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generadas de infraestructuras establecidas en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>	
<b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (*)</b>	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG RYB-3.10	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
SG R08-3.9	
SG EL-PUL.1. PARQUE SANTA MARÍA	
(*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.	



00128658



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
<p>SUNS-06 AMPLIACIÓN JARATE</p>	<p>Para el Subs. Urbanizable No Sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano de la Urbanización "Ampliación Jarate" en el término municipal de Jarate, en el municipio de Montilla. La buena accesibilidad desde las principales carreteras infraestructuradas de comunicación, así como, su adecuada articulación con el Polígono Industrial Jarate a través de la continuidad de los ejes viarios principales aseguran su óptima vocación para el desarrollo de funciones residenciales y terciarias.</p>
Superficie	736.192 M2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<p><b>I. CLASE DE SUELO</b> SUELO URBANIZABLE</p>	
<p><b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b> NO SECTORIZADO</p>	
<p><b>III. USOS INCOMPATIBLES</b> El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos parmenorizados correspondientes al uso global Residencial.</p>	
<p><b>IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-06.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.17.4 de las Normas Urbanísticas así mismo se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan, sin más condiciones que las establecidas en el apartado siguiente, al no existir las limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTIA por resultar incompatibles los usos residenciales. En todo caso, para poder proceder a la sectorización del área se tendrá en consideración la previa ejecución de suelos sectorizados de uso global actividades económicas, salvo que las determinaciones de éstos resulten inadecuados para satisfacer la concreta oferta que pretenda desarrollarse en el ámbito objeto de la sectorización.</li> <li>La sectorización del área SUNS-06 precisará la formulación del estudio informativo que finalmente concrete el trazado del corredor infraestructural que conecta las siguientes arterias de comunicación territorial, A-307 con la A-45, así mismo, requerirá la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecidas en el presente Plan General, que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> <li>En todo caso, el Plan de Sectorización del SUNS-06 "Ampliación de Jarate", delimitará los terrenos objeto de su efectiva transformación excluyendo los precisados para la ejecución del trazado viario de conexión entre la A-45 y la A-307 conforme al proyecto aprobado por las Administraciones competentes. De forma complementaria, se procederá a la modificación de la Norma 45 del POTIA, para definir el Plan de Sectorización, en el que se establezca la reserva de terrenos para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, como suelo no urbanizable de reserva viaria de nivel territorial, o bien, para preparar su calificación como sistema general de carácter supramunicipal sin calificación.</li> <li>Por último, será preceptivo la redacción de un estudio específico de ruidos, en el que se garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de Junio de 2002), transpuesta en la LEY 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido (BOE de 18 de Noviembre de 2003).</li> </ul>	
<p><b>V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES<sup>(*)</sup></b></p>	
<p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA</p>	
<p>SG: RVB-7, 3</p>	
<p>SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA</p>	
<p>-</p>	
<p><b>VI. OBSERVACIONES</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El ámbito se ve afectado por la Vía Pecuario de la Fuente del Cubo, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 9.3.6 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General y en la ficha correspondiente al Sistema General Vía-pecuario.</li> </ul>	

(\*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SUNS-07. PARQUE LOGÍSTICO	Se trata de unos suelos que constituyen un escenario territorial idóneo donde implantar una actuación urbanística de carácter estratégico llamada a reorganizar el territorio urbano, a través de la transformación de un espacio de gran cantidad territorial como modo de infraestructura de comunicaciones. Esta actuación trata de profundizar y diversificar la base de actividades económicas del municipio, además de la posibilidad, absolutamente estratégica, de permitir el intercambio modal con el transporte ferroviario.
Superficie	878.346 M2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANIZABLE	
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO SECTORIZADO	
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación de usos parmenorizados correspondientes al uso global Residencial, salvo que se implante sobre una superficie de suelo no superior al 10% de la Superficie del Área, con una densidad máxima de 6 viv/has y en continuidad con el SUNS-03. Crecimiento Sur.	
IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-07.</li> <li>Para proceder a la sectorización del área se constatará que no se incurre en el supuesto previsto en el artículo 1.1.7.4 de las Normas Urbanísticas, así mismo, se podrá proceder a la sectorización del área en cualquier momento de vigencia del Plan, sin más condiciones que las establecidas en el apartado siguiente, al no existir limitaciones derivadas de aplicación de la Norma 4.3 del P.O.U.A por resultar incompatibles con el desarrollo urbanístico de esta área. La sectorización de los suelos de esta categoría deberá tener en cuenta los usos de sectorización de uso global actividades económicas, salvo que las determinaciones de éstas resulten inadecuadas para satisfacer la concreta oferta que pretende desarrollarse en el ámbito objeto de la sectorización.</li> <li>El Plan de Sectorización del SUNS-07 "Parque Logístico" deberá dar cumplimiento a los apartados 3 y 7 del artículo 75 del POTURCO, relativo a la Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo. Igualmente los suelos destinados a espacios libres se localizarán preferentemente en los ámbitos con estación alta o muy alta. La sectorización deberá comprender los terrenos que respondan a un estudio de necesidades y demanda, descartándose aquellos que por posición sean ambientalmente menos adecuados. Paralelamente a la tramitación del Plan de Sectorización se procederá a la innovación puntual de la clasificación a fin de destinar al suelo no urbanizable los terrenos del ámbito que consecuencia de los citados estudios no deban ser objeto de sectorización asegurando así su exclusión del proceso de transformación urbanística.</li> <li>La sectorización del área SUNS-07 precederá la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, o definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecidas en el presente Plan General, que se entiendan necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</li> </ul>	
V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES(*)	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA	
SG RVB- B.3	
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL ÁREA	
-	

(\*) La delimitación de los Sistemas Generales en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el presente Plan General es meramente indicativa.



Córdoba, 22 de enero de 2018.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00128658