

dad y Salud exigible en las explotaciones mineras a cielo abierto de Andalucía.

Programa: 74A.

Crédito presupuestario: 0.1.13.00.18.00.48400.74A.8.

Sevilla, 9 de noviembre de 2004.- El Director General, Jesús Nieto González.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación y Texto que se cita (Expediente P-35/04), con aprobación definitiva parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2004.

EXPEDIENTE DE MODIFICACION Y TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DEL NUEVO SECTOR SUO. RESIDENCIAL UR-1 DE DOS TORRES PUBLICACION DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2004, en relación con el siguiente expediente:

P-35/04.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Dos Torres, para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, relativa a Nuevo Sector SUO. Residencial UR-1 y municipio, en virtud de lo dispuesto en los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.^ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El día 14 de junio de 2004, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Dos Torres solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fechas 3 de septiembre y 8 de octubre de 2004.

2. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Dos Torres, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 18 de febrero de 2004, y previo informe técnico y jurídico emitido por Sección Pedroches del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba (SAU).

Sometiéndose el mismo, a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 34, de 8 de marzo de 2004, en un diario de difusión provincial con fecha de 8 de marzo de 2004, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y habiéndose efectuado la comunicación a los propietarios, de los terrenos incluidos en el sector UR-1.

Asímismo, se practican los trámites de audiencia a los municipios colindantes, y simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho periodo culmina con la presentación de 3 alegaciones, y con la recepción de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 29 de junio de 2002.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por Secretaría del Ayuntamiento, acuerda en sesión celebrada el día 5 de junio de 2004, la aprobación provisional, y la desestimación de las alegaciones recibidas.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 8 de octubre de 2004.

3. Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspendido dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Dos Torres 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 Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a y en la disposición adicional primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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 los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.^ª de la LOUA, y ello, por la afección de la innovación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio, que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.^ª; 32.1.^ª; 32.1.3.^ª y 4.^ª y 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.^ª párrafo 1 y 2; 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los

artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c; 19.2; 3; 9; 10.1.A; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad, y ello, sin perjuicio de las deficiencias que en el apartado 2.º se detallan.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente modificación, con base en el objetivo pretendido de por un lado, de consolidar la implantación del Recinto Ferial en la zona que ha venido acogiendo dicho uso tradicionalmente, mediante su reconocimiento como sistema general de espacios libres y equipamientos en suelo urbanizable, para así poder culminar la dotación de infraestructuras y servicios que un uso como tal demanda, y por otro lado, de posibilitar una mayor disponibilidad de suelo urbanizado residencial en el municipio de Dos Torres, en especial, de suelos de propiedad pública para su destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, mediante el establecimiento del nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, UR-1 «Sur del Recinto Ferial» sin que con ello, se afecte a suelos no urbanizables con valores naturales objeto de especial protección, ni se incida negativamente en la estructura general y orgánica del territorio de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Por otro lado, cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la elaboración de un Texto Refundido de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres, para así poder incorporar en un único documento, tanto las determinaciones establecidas en la presente innovación como las recogidas en las diferentes modificaciones aprobadas definitivamente desde la entrada en vigor de las citadas NNSS de planeamiento del municipio, posibilitándose así, una lectura más eficaz del cuerpo normativo de aplicación, y su interpretación sobre la nueva planimetría del núcleo urbano.

Se valora de conformidad, a efectos del artículo 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, la declaración de impacto ambiental favorable emitida, con fecha 22 de enero de 2003, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales a tenor del artículo 20.1 de la citada Ley quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquélla a dichos efectos.

En aplicación de lo establecido en las disposiciones transitorias segunda.1 y cuarta.3 de la LOUA, el Planeamiento General vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, asimilándose su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres. Señalándose además lo siguiente:

Las clases de suelo, y sus categorías, establecidas en el texto refundido del PGOU de Dos Torres, se consideran asimilados a las clases de suelo y categorías establecidas en la LOUA, conforme a las reglas de asimilación a efectos de su régimen urbanístico previstas en la disposición transitoria primera de la citada ley.

A los efectos de lo dispuesto en la LOUA, se entiende que forma parte de la ordenación estructural del citado Plan General, las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el artículo 10.1 de la citada Ley.

El aprovechamiento tipo determinable en el presente instrumento de planeamiento, tiene a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Las determinaciones contenidas en el Texto Refundido del PGOU de Dos Torres, que resulten contradictorias con los preceptos de la LOUA declarados de inmediata y directa aplicación, conforme a lo previsto en su disposición transitoria primera, serán inaplicables; las restantes se interpretarán confor-

me a la LOUA. En este contexto, respecto a la regulación relativa al régimen aplicable a la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, se estará en todo caso, a lo establecido al efecto en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

2. Por último, se valoran como deficiencias a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En dicho documento se incorporan las actuaciones correspondientes a las unidades de ejecución UE-4A, UE-4B, UE-4C y UE-6, actualmente afectadas por una innovación que se tramita simultáneamente, por lo que dichas determinaciones no cabe sean efectiva y definitivamente incorporadas a este documento, hasta su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Dos Torres.

De conformidad con lo regulado en el artículo 10.2.B de la LOUA, en relación con el 13.3.d deberá completarse el documento técnico de la innovación con la determinación del trazado y las características de las redes y galerías de todos los servicios, a escala adecuada, así como su conexión con las infraestructuras existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica...)

A los efectos de cumplimentar lo requerido en el artículo 10 de la LOUA, en lo referente a las previsiones de vivienda protegida en el municipio, deberá contenerse en las determinaciones de la presente innovación, la reserva para este tipo de viviendas vinculadas al sector, en atención a sus concretos condiciones de ordenación y tipología, y de demanda de este tipo de vivienda en el municipio.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.1.2.ª.a de la LOUA, deberá completarse la reserva mínima de plazas de aparcamiento privado en el ámbito del sector.

Según lo recogido en el artículo 18.3.a de la LOUA, deberá establecerse el plazo de ejecución del sector UR-1 «Sur del Recinto Ferial», para el cual se ha establecido la ordenación detallada.

Se constata en la memoria justificativa de la innovación un error material, repetido en varias ocasiones, en lo referente a la categoría del nuevo sector residencial UR-1, calificado en varias ocasiones como suelo urbanizable sectorizado, recogiendo incluso, la previsión de su desarrollo mediante el correspondiente plan de ordenación.

Se constatan, por otro lado, diferencias de criterio o incoherencias en el reconocimiento de algunas determinaciones de planteamiento general (Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres y sus modificaciones) que se incorporan al texto refundido, que requieren completar la memoria justificativa con la expresión de los criterios utilizados, o completar dichas determinaciones, en relación con: la no delimitación en planimetría de la UE-1 «Plaza de Toros», aún cuando aparece en los artículos 175 y 176 de la Normativa Urbanística, en el que se recoge la relación de las Unidades de Ejecución; Modificaciones en el ámbito de las unidades de ejecución UE-2, UE-3, UE-5 y UE-7; y la incorporación en el texto refundido de un equipamiento en suelo urbano, al Sur de la bolsa de suelo destinada a equipamientos prevista para el nuevo Sector UR-1 «Sur del Recinto Ferial»; La eliminación del plano de edificios de interés, del edificio con protección ambiental situado en la calle Tejar núm. 1; La diferente identificación parcelaria de los edificios de interés y del ámbito de la zona, y de los incluidos en el entorno de protección de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial la Modificación y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Torres, relativa a Nuevo Sector SUO. Residen-

cial UR-1 y municipio, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento del derecho de la presente resolución. Suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la 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.

La presente Resolución se publicará, 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 se notificará al Ayuntamiento de Dos Torres, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan 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, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 20 de octubre de 2004.- V.ºB.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado. El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Miguel Ángel Plata Rosales.

NORMAS URBANÍSTICAS

4. Modificación puntual y texto refundido. Normativa Urbanística.

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Naturaleza jurídica, alcance, ámbito, vigencia y revisión

Artículo 1. Naturaleza Jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal de Dos

Torres, y definen y regulan los regímenes jurídicos y urbanísticos del suelo y la edificación.

Artículo 2. Alcance.

Las presentes Normas Subsidiarias son del tipo definido en el apartado b) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento, es decir, tienen por objeto clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y las normas de protección del suelo no urbanizable.

Este documento contendrá todas las determinaciones especificadas en el art. 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y art. 93, 94 y 97 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3. Ámbito territorial.

Las presentes Normas afectan a todo el Término Municipal de Dos Torres.

Artículo 4. Vigencia.

Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según dispone el art. 160.1 RP, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOP.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un Documento que, una vez tramitado conforme a lo dispuesto en la LS y RP (art. 114 y 161.1) y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dicho documento será en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: revisión de las Normas, Modificación de las mismas, o sustitución por un Plan General.

Artículo 5. Revisión.

La revisión de las presentes Normas Subsidiarias vendrá provocada por (art. 154 RP):

- La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
- La variación de criterios respecto de la clasificación del suelo motivada por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- El agotamiento de la capacidad de las normas.

En particular, serán causas de revisión:

- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalar centros industriales.
- Desequilibrios en las hipótesis de evolución de magnitudes básicas: población, empleo, renta motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc...
- Agotamiento del 85% de la capacidad residencial del suelo urbano y/o urbanizable.
- Cualquier otra causa debidamente justificada e incluida en una de las causas generales de revisión anteriormente citadas.

Artículo 6. Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas en los supuestos no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la Clasificación o Calificación del suelo, y suponga por lo tanto alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Se considerarán como causas de modificación:

- Cambios generales en alineaciones.
- Cambios de ubicación, dimensión o límite de los equipamientos.

- Rectificaciones aisladas en los límites del suelo Urbano o Urbanizable.

- Alteraciones en los usos o intensidades admitidos, sin incremento de volumen.

- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto a favor de 2/3 de la Corporación Municipal y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva (art. 161.2 R.P.).

- Alteración de la Zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos. En estos casos la Modificación deberá ser aprobada por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma, previo informe favorable del Consejero de Obras públicas y Transportes y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda (art. 129 del TRLS), y acuerdo aprobatorio de la Corporación Municipal con el quórum del art. 303 de la Ley de Régimen Local (art. 162.1 RP).

- Cambios de ordenanzas de edificación.

Artículo 7. Sustitución por un Plan General.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General cuando así sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos por los artículos anteriores, o bien si la dinámica urbana del Municipio exigiese la existencia de una programación de la Estructura general y de la Urbanización del Suelo.

Asimismo, será causa de formación de un Plan General la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el municipio de Dos Torres. La sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de éste.

CAPITULO II

Régimen Urbanístico del Suelo

Sección I

Clasificación del Suelo

Artículo 8. Tipos y Categorías de suelo.

El territorio del Término Municipal de Dos Torres se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en los planos de ordenación «Estructura Orgánica del Territorio» y «Clasificación del Suelo», a escalas 1/10000 y 1/2000 respectivamente.

Artículo 9. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación y reforma que se estimen necesarias mediante la delimitación de los ámbitos de las correspondientes a cada zona, y, en general, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos Públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptible de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2000 en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano.

2. En Suelo Urbanizable, las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, y establecen a través de la Calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga, de conformidad con estas Normas.

3. En Suelo No Urbanizable, las Normas determinan y regulan la estructura general y orgánica del territorio, señalando las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal. Igualmente se establecen a través de la calificación del suelo la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Sección II

Estructura General y Orgánica del Territorio

Artículo 10. Elementos Fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del Territorio son los grafiados en los planos de Ordenación, en los que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado se han establecido:

- a) Los usos globales cuya implantación se prevé en las diferentes zonas.
- b) Los sistemas generales de comunicación.

Artículo 11. Los usos del suelo.

Los usos globales dominantes serán los expresados en el plano de ordenación correspondiente, regulando las Normas los usos pormenorizados en suelo Urbano, asignando la intensidad admisible en suelo urbanizable y estableciendo las condiciones de uso y protección en suelo No Urbanizable.

Artículo 12. Los Sistemas: Definición y Clasificación.

Constituyen los sistemas los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento de fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la Clasificación del suelo en que se implantan, habiéndose señalado en los planos los sistemas generales de comunicaciones, áreas libres y deportivas, y equipamiento comunitario.

Artículo 13. Ejecución de los sistemas.

Los sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes unidades de Ejecución y Planes Parciales, mediante proyectos específicos que determinen su ejecución con la suficiente precisión si no fuesen objeto de urbanización o no estuviesen comprometidos en una Unidad de Ejecución o un Plan Parcial, y mediante la aprobación de Planes Especiales (art. 84.2 y 142.5 del TRLS).

Artículo 14. El sistema de comunicaciones.

1. Es el constituido por las vías de tráfico rodado que conectan el núcleo urbano de Dos Torres con el de otros municipios y sus zonas de dominio público y servidumbre.

2. Los tramos del sistema que por estar comprendidos en el perímetro urbano tengan la consideración de travesías, se regirán, además de por estas Normas, por lo dispuesto en los art. 118 y siguientes del Reglamento de carreteras.

3. Para el sistema no calificado como travesía las presentes Normas señalan unas zonas de protección que coinciden con las zonas de afección determinadas por las leyes correspondientes, y que deberán modificarse en cada caso en concordancia con las mismas. En dicha zona de protección sólo se permitirá

la ubicación de instalaciones necesarias para el servicio de los correspondientes tipos de sistemas, previa autorización por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, así como de aquéllas que constituyen la infraestructura general del territorio.

Artículo 15. Sistemas de equipamientos comunitarios.

1. Sistema General de Equipamientos.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal definidos en los planos de ordenación.

2. Usos admitidos:

a) Educativos: centros docentes para la Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.

b) Deportivo: instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, y otras especialidades, polideportivos, piscinas, etc... y todas las dependencias anexas precisas.

c) Sanitario-asistencial: centros sanitarios y asistenciales, tales como ambulatorios, hospitales, clínicas, residencias de ancianos....

d) Social-administrativo: bibliotecas, centros recreativos sociales y culturales, plaza de toros, edificios religiosos, y centros o edificios para servicios de la Administración Pública.

e) Servicios Urbanos: los constituyen las superficies destinadas a servicios diversos tales como los servicios de seguridad (fuerzas de Orden Público), infraestructuras (depósitos, depuradoras, etc...) de abastecimiento y distribución (mercado, matadero, etc...

3. Asignación de usos.

Los equipos de ámbito municipal con uso fijado en los planos de Ordenación se deberán a dicho uso.

Cuando un equipo o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera manifiestamente innecesario, se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se adecuarán preferentemente a los correspondientes a esa zona.

Artículo 16. Sistemas de áreas libres: definición y características.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo; serán de uso público y no edificables, destinado a parques o a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 18% de la superficie.

Cuando por su extensión (superior a una Ha) tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios recreativos, culturales, etc...

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento, que deberá aprobar un proyecto detallado de los usos e instalaciones provisionales que se pretenda establecer, o en su caso, y según la importancia de la instalación, certificado de seguridad estructural e higiene de la misma expedido por técnico competente.

Sección III

Zonificación y calificación

Artículo 17. Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa establecido para cada uno de ellos, el

planeamiento asigna a todos los suelos una calificación según zonas.

Esta calificación del suelo en zonas se formula de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en concordancia con la Clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación de usos alcanzada en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, podrán ejercitar el derecho y/o deber a urbanizar y edificar, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 18. Zonificación y Calificación.

Las zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano.

- Zona 1: Casco.

- Zona 2: Edificación Exenta.

- Zona 3: Industrial.

La delimitación espacial de cada una de las zonas será la señalada en el plano de Zonificación.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo urbanizable.

Se distinguen los siguientes sectores dentro del suelo Urbanizable:

- Sectores con uso global industrial. Corresponde a las unidades de ejecución denominadas UI-1, UI-2 y UI-3, al sur del núcleo de Dos Torres, destinadas a la ubicación de edificaciones con destino industrial.

- Sector con uso global residencial. Corresponde al sector UR-1, de suelo urbanizable al sur del actual Recinto Ferial, cuyo uso global será el residencial.

La regulación de las condiciones de Uso y Edificación para cada uno de los sectores antedichos se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

Además de los sectores antedichos, se encuentra también incluido en el suelo Urbanizable, el ámbito correspondiente al Recinto Ferial, como sistema de espacios libres (áreas libres) y equipamiento comunitario.

3. Suelo no urbanizable.

- Equipamiento.

- Complejo de Interés Ambiental.

- Dehesas.

- Vaquerizas.

- De prohibición.

- De régimen general.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regularán por el Título V de estas Normas.

CAPÍTULO III

Desarrollo de las Normas

Artículo 19. Documentación.

El presente trabajo de redacción de las Normas Subsidiarias contiene los siguientes documentos:

- Núm. 1. Memoria Informativa.
- Núm. 2. Memoria Justificativa.
- Núm. 3. Normas Urbanísticas.
- Planos de información.
- Planos de Ordenación Urbanística.
- Planos del término (ambivalentes).

Artículo 20. Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad.

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de estudios de Detalle, planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecutarán tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Ordenanzas y las que resultan de las afecciones de los planos de las presentes Normas.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás Organos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos, y otras actuaciones en el Término Municipal de Dos Torres deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales. Cuando concurren los supuestos de urgencia, excepcionalidad o interés público que previenen el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se estará a lo dispuesto en el indicado precepto.

2. Interpretación.

Las prescripciones de estas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y, si existiese duda o impresión, se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menos edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

En caso de discordancias entre planos de distinta escala, la más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/2000 sobre la 1/10000.

Asimismo, predominan los planos de ordenación sobre cualquier otro, siempre dentro de la misma escala.

Artículo 21. Disposiciones de carácter general.

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley, los Reglamentos y estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según la clasificación de suelo de que se trate.

2. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni organizar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

Artículo 22. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes parciales las zonas comprendidas dentro del suelo urbanizable, y mediante proyectos de Urbanización y Reparcelación las zonas señaladas como unidades de Ejecución. En estas últimas, si se pretendiese reajustar la ordenación establecida en las presentes Normas, se exigirá la redacción de un Estudio de Detalle.

2. En todo caso, el ámbito territorial de los planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en estas Nor-

mas Urbanísticas en cuanto a las condiciones para su delimitación. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de suelo urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en suelo urbanizable.

3. Las demás zonas en suelo urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo 23. Condiciones de formación de los Planes Parciales y Especiales.

Los Planes Parciales y Especiales se ajustarán en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1991 y Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

Artículo 24. Determinaciones de los Planes Parciales.

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el art. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollen a tenor de las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a lo siguiente:

a) Los planes Parciales que se realicen con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias deberán ejecutarse con carácter preferente por el sistema de compensación, y deberán justificar suficientemente la oportunidad de su formulación.

b) Si el Plan se ejecutara por el sistema de compensación, podrá tramitarse y aprobarse simultáneamente el proyecto de compensación y la subsiguiente reparcelación.

c) El Plan de etapas deberá detallar las obras completas a realizar en periodos, como mínimo, anuales, a fin de garantizar la real ejecución del Planeamiento.

d) Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán, en cumplimiento del apartado d), del núm. 2 del art. 105 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirientes de solares, terrenos o construcciones, sea cualquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación y aunque tales obligaciones o compromisos tengan solo por objeto la conservación de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos.

Artículo 25. Planes Especiales.

En suelo no urbanizable, solo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y en particular, la Ley 15 /75 de 2 de mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 26. Ejercicio de la Facultad y del Deber de Edificar.

1. En Suelo Urbano:

a) En suelo urbano, en calles de nueva creación, sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar, su calificación lo permita, y se haya obtenido la preceptiva licencia. Se considerará solar aquél que disponga de alcantarillado, pavimento de acera y calzada, red de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación que sobre él exista o se vaya a construir, y alumbrado público hasta el pun-

to de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente podrá edificarse si el particular se compromete en el acto de petición de licencia a la ejecución simultánea de edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución comprometiéndose igualmente a no hacer uso de lo edificado en tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, imponiéndose el uso de lo edificado y produciendo la pérdida de la fianza.

d) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, imponiéndose el uso de lo edificado y produciendo la pérdida de la fianza.

2. En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En las áreas aptas para la urbanización no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de urbanización correspondiente.

2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario proyecto de reparcelación o compensación deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.

3. Se hayan llevado a cabo las cesiones destinadas a dotaciones públicas.

4. Se haya cedido el 15% del aprovechamiento del sector a la Administración Local.

5. Se haya ejecutado, y en su caso, costado la urbanización.

6. Se solicite y sea concedida la preceptiva licencia.

7. Si la urbanización no se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación ateniéndose a los apartados b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura de territorio o a los sistemas generales y aquellas obras o usos justificado de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, previo informe favorable de la Junta de Andalucía y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

c) En Suelo No Urbanizable.

Sólo se permitirán las actuaciones reguladas en las presente Normas, fijándose en cada caso las condiciones y requisitos exigidos.

Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibida la edificación característica de las zonas urbanas.

CAPITULO IV

Características generales de las obras de urbanización

Artículo 27. Condiciones generales de las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir toda la Normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los Reglamentos, Instrucciones y Recomendaciones que se detallan en los artículos siguientes.

Contendrán un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y Mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red General señalada en los planos de ordenación.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza con informe favorable en su caso de la Comisaría de Aguas.

- Cálculo de suministro de energía eléctrica necesaria para la urbanización, ubicación de los centros de transformación en caso de ser necesarios, y características de las redes.

Artículo 28. Espacios Urbanos Básicos.

Se definen como tales aquellos espacios libres públicos del Núcleo de Población que componen el sistema general de su morfología urbana. Se tipifican a continuación.

- Parque: espacio libre de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería. Deberán ser las alineaciones de árboles, en correspondencia con las sendas peatonales, las que principalmente conformen su estructura interna.

- Plaza: espacio libre de uso público en la encrucijada de dos o más calles. Podrá tener, según los casos, caracteres muy diversos.

- Paseo: espacio libre de uso público y carácter peatonal de acusada estructura lineal. Resulta fundamental su traza regular y adecuado mobiliario urbano.

- Travesía: calle que atraviesa o limita el núcleo de población y que es utilizada por el tráfico interurbano.

- Calle de tráfico rodado: deberá contar con un mínimo 6 metro de calzada y dos acerados elevados 14 cm, de 1,25 metros de ancho mínimo. Cuando existan aparcamientos el espacio por vehículo será de 2,50x4,50 metro, pudiendo adaptarse a la disposición que se estime conveniente.

- Calle preferentemente peatonal: no se proyectarán calles de anchura inferior a 6,00 m. Las calles o tramos existentes con anchura inferior a 6,00 m que deban integrarse en un proyecto de urbanización no contarán con acerado elevados, debiendo resolverse la recogida de aguas en el centro de la calle.

Cuando la topografía dé origen a calles de fuerte pendiente (15%), éstas deberán escalonarse.

En cumplimiento del Derecho 72/1992, de 5 de mayo por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el transporte de Andalucía los itinerarios peatonales se atenderán, entre otras, a las siguientes características: ancho mínimo de 1,20 metros, pendiente longitudinal máxima del 12% en tramos de menos de 3,00 metros y 8% para el resto, pendiente transversal máxima del 2%.

Los vados y rampas cumplirán las mismas condiciones para pendientes descritas en el párrafo anterior y tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y 1,20 m respectivamente. Se situarán vados como mínimo en cada cruce de calle y paso de peatón.

Las escaleras serán preferentemente de directriz recta, completándose en cualquier caso con una rampa, no se permitirán las mesetas en ángulo, paridas o compensadas. En los tramos de escalera se introducirán como máximo cada 16 peldaños descansillos intermedios con longitud mínima de 1,20 m. Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón.

Artículo 29. Abastecimiento de Agua.

- Condiciones sanitarias.

Las aguas que se destinen al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias que se marcan en

la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

- Depósito Regulador.

Se precisará la instalación de un depósito regulador cuando se estime que el sistema de abastecimiento existente no tiene presión suficiente para absorber la demanda proyectada. La presión estática en cualquier punto de la red de distribución no será superior a 60 m c.d.a.

- Red de Distribución.

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de la calle sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de calzada sea superior a 20 metros.

La red de distribución podrá ser ramificada o mallada. En el caso de red mallada las arterias formarán una o más mallas, y en su trazado seguirán las vías urbanas de primer orden.

Se preverá la instalación de hidrantes de incendio.

- Separación a otras instalaciones.

Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras instalaciones con las siguientes distancias mínimas:

	Distancia Horizontal	Distancia Vertical
Electricidad Alta	30cm	30cm
Electricidad Baja	20cm	20cm
Alcantarillado	60cm	
Telefonía	30cm	

Siempre quedará por encima de la conducción de alcantarillado.

- Consumo diario y caudal punta.

El consumo diario y caudal punta total se estimará en las siguientes cantidades:

- Dotación vivienda/día: 945 litros

- Caudal punta vivienda/segundo: 0,0035.

Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

Uso	Número de viviendas equivalente
Boca incendio tipo 80	240
Piscinas públicas	215
Hoteles (100 plazas)	90
Mercados (100 puestos)	100
Hospitales (100 camas)	130
Oficinas (1000 m ²)	35
Comercios (1000m ²)	30
Colegios (100 plazas)	17
Jardines (1000 m ²)	2

- Normativa.

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de NTE-IFA.

Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-IFP.

En la instalación de depósito regulador se utilizarán los criterios de la NTE-IDA.

El correspondiente proyecto de abastecimiento de agua, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifique adecuadamente.

Se tendrá en cuenta lo previsto en la NBE-CPI de Protección contra Incendios en los edificios, en el Real Decreto 298/79 sobre «Garantías sanitarias en los abastecimientos de agua con destino al consumo humano» y en el Decreto

120/1991 sobre «Reglamento del suministro domiciliario de agua».

Asimismo se cumplimentará lo dispuesto en el Decreto 32/1985 y Orden de 25.03.86 de la Consejería de Salud y Consumo sobre fluoración de aguas potables de consumo público.

Artículo 30. Alcantarillado.

- Trazado y Características.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

Se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 metros. En los demás casos será sencilla y podrá ir bajo la calzada o uno de los Acerados.

En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros. La canalización deberá reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a las aceras o de 2,50 metros respecto a la calzada.

El sistema unitario se utilizará preferentemente.

- Elementos de la red.

Se colocará una cámara de descarga en la cabecera de la red, adosada al primer pozo de registro.

Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m² y con separación máxima de 50 metros.

Se acometerán pozos.

Se colocarán pozos de registros en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección, a distancia máxima de 50 metros. En cambios de cota mayores de 80 cm se utilizarán pozos de resalto.

- Depuración.

En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el efluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

Tendrán carácter prioritario las intervenciones necesarias en la red de saneamiento existente para posibilitar el tratamiento de depuración de las aguas residuales, conforme a lo dispuesto en la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas de 21.05.91 «Tratamiento de Aguas Residuales urbanas».

- Normativa.

Para el dimensionamiento de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ISA.

Para la instalación de la estación depuradora se estará a lo previsto en la NTE-ISD.

Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifique adecuadamente.

Artículo 31. Energía eléctrica.

- Previsión de cargas.

A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

Uso	Potencia (W)
Vivienda (según grado de electrificación)	3000 5000 8000
Local comercial u oficina Industria (W/m ²)	3000 125

Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla.

Num. de abonados	Electrificación mínima y media	Electrificación elevada
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
Más de 25	0,5	0,4

- Potencia mínima por vivienda.

El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario; sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie según el siguiente cuadro:

Grado de electrificación	Superficie máxima m ²
Mínima (3000W)	80
Media (5000W)	150
Elevada (8000W)	200

- Previsión de Centro de transformación.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 Kva, se deberá prever un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano, salvo en polígonos industriales en que, por sus características, se justifique.

- Características de la red.

La red de energía eléctrica podrá ser aérea o subterránea.

Cuando sea subterránea los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0,60 metros.

Cuando se trate de instalaciones grapadas sobre fachada deberá cuidarse especialmente el trazado de las mismas, que deberá ser extremadamente respetuoso con las edificaciones a que se adose. No se admitirá este tipo de instalaciones en las edificaciones que se incluyen en alguna categoría de las presentes Normas.

- Normativa.

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias que lo desarrollan.

Artículo 32. Alumbrado Exterior.

- Condiciones estéticas.

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos más importancia que sus características luminotécnicas.

- Nivel medio de iluminación.

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

Tipo de espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Travesía	22	0,30
Calle tráfico rodado	10	0,25
Calle pref. peatonal	7	0,20
Plazas	10	0,25
Paseos	15	0,25
Parques	2	0,25

- Sustentación.

Se restringirá el uso de báculos o postes a aquellas zonas que cuenten con Acerados de ancho superior a 2,00 metros y donde la anchura de la vía así lo demande, exceptuando el caso de paseos, plazas y parques.

Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

Disposición de luminarias.

Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas, debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos. Como valores mínimos y recomendados de la relación entre la altura de punto de luz y la anchura de la calzada se dan los siguientes:

Disposición	Valor mínimo	Valor recomendado
Bilateral al tresbolillo	1/2	2/3
Bilateral pareadas	1/3	1/2

Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de su iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

Iluminación media (lux)	Relación separación/altura
2 E 7	de 4,0 a 5,0
7 E 15	de 3,5 a 4,0
15 E 30	de 2,0 a 3,5

- Características de la red.

La red podrá ser subterránea o sobre fachada. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm².

En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación, que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

- Normativa.

Para el dimensionado de la red, así como en la ejecución de la misma, se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones técnicas complementarias. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

Artículo 33. Pavimentación.

Con carácter general debe mantenerse y potenciarse en lo posible la pavimentación tradicional.

En cumplimiento del Decreto 71/1992 de 5 de mayo por el que se regulan las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, los pavimentos de los itinerarios peatonales se atenderán, entre otras, a las siguientes características generales:

- Los pavimentos serán antideslizantes, variando la textura y color en esquinas, paradas de autobús, cualquier otro posible obstáculo.

- La altura máxima de los bordillos será de 14 cms.

- Al comienzo y final de las escaleras se dispondrá una banda de 60 cms. de anchura con pavimento de diferente textura y color.

A continuación se especifican los distintos tipos de pavimentación que se proponen en cada uno de los espacios urbanos básicos:

- Parque.

La pavimentación deberá ser predominantemente terriza: albero, engravillado o similar, pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimento de barro, chino o piedra.

Paseo.

Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, pavimento hidráulico antideslizante, chino o piedra.

- Paseo.

Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, pavimento hidráulico antideslizante, chino o mixto.

- Plaza.

Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, pavimento hidráulico antideslizante, chino o mixto. Cuando no se distinga mediante bordillos zonas de tráfico de zonas de peatones se irá a una pavimentación que, aunque resista bien las cargas del tráfico, no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc...

- Travesía.

En el caso de que la travesía tenga al mismo tiempo el carácter de calle principal o de paseo, la pavimentación, aún resistiendo bien las cargas de tráfico rodado, no debe invitar a la velocidad: se recomienda adoquinado.

En el caso de que se trate de redonda con gran predominio del tráfico de paso podrá ser asfaltada. Bordillos de piedra u hormigón y Acerados de piedra o solería hidráulica antideslizante.

- Calle de tráfico rodado.

La pavimentación, aunque resista bien las cargas de tráfico, no debe invitar a la velocidad: preferentemente adoquinado.

Bordillos de piedra u hormigón y Acerados de piedra o solería hidráulica antideslizante.

- Calle preferentemente peatonal.

Deberán suprimirse los Acerados elevados, dando escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación de carácter preferentemente peatonal, aunque resista bien las cargas de tráfico: empedrado, piedra o mixto. Deberán evitarse calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse.

Artículo 34. Jardinería y mobiliario urbano.

Deberán mantenerse y potenciarse en lo posible la jardinería y mobiliario urbano tradicionales.

De conformidad con el Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se regulan la Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, la disposición de cualesquiera señales, postes, semáforos, anuncios, teléfonos, papeleras, contenedores, bancos fuentes, buzones, pérgolas, kioscos y demás elementos del mobiliario urbano se efectuará de acuerdo con las determinaciones al respecto del mismo, de forma que no entorpezca el tránsito peatonal, quedando en cualquier caso perfectamente visibles y señalizados. Así mismo el diseño, tanto de forma como de funcionamiento se adaptará a las medidas especificadas en el mencionado Decreto a fin de posibilitar su uso por personas disminuidas físicas, psíquica o sensorialmente.

A continuación se especifican los distintos tipos que se proponen en cada uno de los espacios urbanos básico:

- Parque.

Jardinería.

Plátano orienta, ciprés, naranjo amargo, álamo, robina, olmo, morera, lames, cinamomo, palmera, etc, preferentemente en alineaciones que marquen las sendas peatonales.

Parterres delimitados por setos de boj, bonetero, arrayán, etc., y plantaciones en el interior de rosales, jazmines y otros arbustos, y de plantas y arbustos autóctonos.

Mobiliario.

Bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioscos de música, etc.

- Paseo.

Jardinería.

Alineaciones de árboles de mediano o pequeño porte: naranjos, palmeras, etc., dentro de un contexto de pavimenta-

ción predominantemente dura, pequeños parterres en hilera en las lindes de separación con el tráfico rodado.

Mobiliario.

Bancos, farolas, pérgolas, papeleras, esculturas, kioscos de música, etc.

- Plaza.

Jardinería.

Disposiciones muy geométricas de árboles de pequeño o mediano porte: naranjos, palmeras, etc., todo ello dentro de un contexto de pavimentación predominantemente dura. Pequeños parterres en hilera en las lindes de separación con el tráfico rodado. Aquellas plazas con carácter de pequeño jardín se guiarán por lo especificado en el epígrafe «Parque».

Mobiliario.

Bancos, farolas, papeleras o bien algún elemento focal: esculturas, fuente, árbol de gran porte, etc.

- Travesía.

Jardinería.

Alineaciones de árboles paralelas a la calzada que sirvan de protección a las edificaciones, Pequeños parterres ajardinados en las lindes de separación con el tráfico rodado.

- Calle de tráfico rodado.

Jardinería.

Si el ancho de las aceras lo permite, alineaciones paralelas a la calzada de árboles de pequeño porte: naranjos, etc.

- Calle preferentemente peatonal.

Jardinería

Si las condiciones lo permiten, parterres adosados a tapias ciegas, tales como rosales, enredaderas, etc.

- Elementos Singulares.

Los elementos singulares tales como rótulos, numeración de calles y casas, hornacinas, etc., deberán ser respetados, debiendo los de nueva implantación seguir criterios de diseño similares a los ya existentes.

Artículo 35. Proyecto de Urbanización.

1. Exigencia: Será de obligatoria la redacción y tramitación de proyecto de urbanización para la ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura de iniciativa privada. Asimismo se exigirá para el desarrollo de los Estudios de Detalle y de los Planes Parciales, tanto de iniciativa pública como privada.

2. Tramitación: Cuando se realice Proyecto de Urbanización en desarrollo de un Estudio de Detalle, la tramitación de ambos podrá ser conjunta, pero con documentación y expedientes distintos. En cualquier caso, la tramitación de un Proyecto de Urbanización se realizará con estricto cumplimiento de lo especificado en el texto refundido de la Ley sobre el régimen de Suelo y ordenación urbana y los Reglamentos que la desarrollan. También será en cualquier caso obligatoria la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización previamente a la concesión de licencias de edificación.

3. Contenido: Los servicios urbanos mínimos exigibles serán los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y Acerados y plantación de jardines y árboles, debiendo dimensionarse las aceras de forma que ellas puedan disponerse canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso red telefónica, así como las determinaciones exigidas en los arts. 68 y 76 del reglamento de Planeamiento, y atendiendo las indicaciones de la Ley de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

4. Documentación: Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva y Justificativa de las características de las obras.

- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano y del instrumento de ordenación que desarrollan.

- Planos de Proyecto y de Detalle, comprendiendo todos los aspectos técnicos y de diseño necesarios para la total com-

presión de las obras, con explicitación de procedencia, calidad y cantidad de las dotaciones.

- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las Obras y Servicios con relación de garantías, compromisos, etapas y plazos de ejecución.
- Mediciones.
- Precios Descompuestos.
- Presupuestos.

5. Ejecución: La ejecución de la urbanización se hará conforme al programa de plazos y etapas contenido en el Pliego de Condiciones, y será necesaria para la concesión de la licencia de primera ocupación la total terminación de la misma.

Artículo 36. Proyectos de Obras Ordinarias.

1. Formulación: La Corporación Municipal podrá redactar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de obras de urbanización, dotaciones urbanas, saneamiento, jardinería y ornato de vías y espacios públicos, con la excepción de la ejecución de obras de urbanización que desarrollen contenidos de Estudios de Detalle y de Planes Parciales, en los que será preceptivo un Proyecto de Urbanización.

Asimismo podrán ejecutarse mediante Proyectos de Obras Ordinarias las determinaciones de los Planes Especiales que afecten a la Ordenación de Propiedades municipales, aquéllos que se gestionen por el sistema de Cooperación o bien sean de iniciativa pública.

2. Tramitación: La tramitación de los proyectos de Obras Ordinarias será aquella que marque la legislación de Régimen Local vigente.

3. Contenidos: Estos proyectos contendrán aquellos aspectos de la urbanización y saneamiento que sea su fin ejecutar o renovar.

4. Documentación: La documentación mínima exigible será aquella que permita la fácil comprensión del Proyecto; así contendrá todos aquellos documentos que reflejen su idoneidad, sus fines y objetivos, sus determinaciones, y la prioridad de su realización ante otras necesidades municipales, de tal manera que todo ello permita la máxima facilidad en su aprobación por la Corporación Municipal, facilite así mismo su posterior contratación y permita el óptimo desarrollo de las obras. Al menos, deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa y Descriptiva.
- Documentos Gráficos y Planos que permitan la comprensión de la obra.
- Pliego de Condiciones y plazos, si procede su contratación.
- Presupuesto.

CAPITULO V

Normas de procedimiento

Sección I

Normas generales

Artículo 37. Declaración de Ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes (art. 247 del TRLSOU).

Artículo 38. Estado ruinoso.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo 39. Obras de reparación.

Son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Artículo 40. Deficiencias higiénicas.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general a la carencia de instalaciones exigidas 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.

Artículo 41. Competencias en la Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Comisión correspondiente o al Pleno Municipal.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde-Presidente, Comisión correspondiente o Pleno Municipal podrán disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

Artículo 42. Resolución del Expediente de Ruina.

La correspondiente Comisión, o el Pleno Municipal, resolverán el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos, avalados siempre por informe de técnico competente:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará la procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
- 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 deberá realizar el propietario.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

Artículo 43. Disposiciones transitorias.

El Ayuntamiento determinará las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones con medidas económicas y administrativas que favorecen este tipo de licencias.

Artículo 44. Tramitación del Planemiento.

Antes de la aprobación inicial de cualquier Instrumento de Planeamiento deberá contar el expediente con un informe técnico jurídico sobre el contenido del mismo.

Si el Municipio no constase con los Servicios necesarios para la emisión del informe, se remitirá el expediente al Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la comarca, y en su caso, a la Dirección Provincial de Urbanismo para informe previo.

La tramitación se adecuará a los artículos 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 del Reglamento de Planeamiento para los Estudios de Detalle, y a lo establecido en los artículos 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 141 del Reglamento de Planeamiento para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 45. Inspección Urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los Organos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión, y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

Artículo 46. Infracciones urbanísticas.

Se considerarán infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables, en atención a su conformidad o disconformidad con la Normativa.
- Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- En general la vulneración de las prescripciones de estas Ordenanzas.

Artículo 47. Protección de la Legalidad Urbanística.

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación del expediente sancionador conforme establece el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se le dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio se incrementa la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 48. Organismos Competentes.

En virtud del Real Decreto 698/79 y el Decreto 19/81 de la Junta de Andalucía, las competencias atribuidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, al Consejo

de Ministros, Ministro de Obras Públicas y Transporte y Gobernador Civil, corresponden, respectivamente, al Consejo Permanente de la Junta de Andalucía, Consejero de Obras Públicas y Transportes y Director General de Urbanismo en su calidad de presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Sección II

Licencias

Artículo 49. Actos sujetos a Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 242 del TRLRSOU y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
2. Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

3. Obras de ampliación de edificaciones de todas clases.
4. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
6. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
7. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de toda clase.
8. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
9. Obras de la modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de uso o cambio de uso:

10. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones de toda clase.
11. La nueva utilización u ocupación de las instalaciones de todas clases.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas clases.
13. El uso de vuelo sobre las instalaciones de todas clases.
14. La modificación del uso de las edificaciones de todas clases.
15. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

d) Licencias de Demolición:

16. La demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).
17. La demolición de instalaciones de todas clases.

e) Licencias de Urbanización:

18. Las segregaciones de parcelas.
19. Las agregaciones de parcelas.
20. Las parcelaciones urbanísticas.
21. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
22. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

23. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

24. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

25. Obras de cerramiento de solares, vallas cercado de terrenos, etc.

26. Extracción de áridos.

27. Instalaciones de grúas torre en las edificaciones.

Artículo 50. Competencias y procedimientos para otorgar las Licencias.

1. Competencias para otorgar las Licencias.

La competencia para otorgar licencias le corresponde en general al Ayuntamiento (Comisión de Gobierno, Alcalde -si así está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en el TRLRSUOU- y el Pleno Municipal) salvo en los casos previstos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia:

a) Solicitud de licencia:

1. Las solicitudes se formularán en su caso en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente con las siguientes indicaciones.

2. Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

3. Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

4. Situación, superficie y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicita la licencia.

5. Las demás circunstancias, que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.

6. Lugar y fecha.

7. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General de Ayuntamiento.

8. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntarán recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

b) Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia.

1. Obras menores.

Documentación escrita y gráfica en la que se escriba suficientemente las obras, indicando extensión y situación. Se consideran obras menores aquellas obras de reforma que, aún afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia, y en ningún caso afecten a la estructura del edificio como:

- Enfoscado o revestido de muros.
- Reforma de huecos de fachada, etc.

2. Obras de edificación.

Nueva planta, reforma y ampliaciones: Proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente:

- Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 ó 1/1000 indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc. Y planos del solar acotado a escala 1/200.

- Justificación urbanística.

- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc.

- En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc., del estado de edificación que se pretende demoler.

3. Para los movimientos de tierras.

Planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar.

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo 51. Régimen legal en la concesión de las licencias.

1. Protección de la legalidad Técnico-Jurídica.

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la unidad territorial en que está integrado.

2. Resolución de las licencias.

La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de Reposición.

3. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada por la licencia:

a) Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

b) El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.

4. Contenido de la licencia:

a) Se entiende contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes en el término municipal, bien sean las expresadas en el instrumento de planeamiento particular, en la Norma Subsidiaria Municipal o en las Ordenanzas Municipales.

b) Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

c) No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

d) A la licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

5. Normas y condiciones de la licencia:

a) Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales

respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las mismas, y en la legislación específica, que, en su caso, les sea aplicable.

b) Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan sin perjuicio de lo previsto en el artículo 19 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. Plazos:

a) Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo puede ser el propuesto por el solicitante, siempre que la administración municipal no lo considere excesivo.

b) Se deberá establecer, asimismo, un plazo para el inicio de la actividad autorizada, siendo conveniente que éste no exceda de un año a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

c) Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia puede solicitar una prórroga de dicho plazo que la administración concederá si no hubiera previamente acordado la suspensión de licencia por las causas previstas en el art. 102 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

d) Se consideran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados y autorizados.

e) El incumplimiento del plazo de ejecución en el acto del otorgamiento de la licencia comporta, en todo caso, la caducidad de la licencia, excepto si hubiera otorgado su prórroga, y la adaptación de la actividad autorizada a las modificaciones de la normativa urbanística vigente que hubieran podido aprobarse con posterioridad a la concesión de la licencia, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, como si de nueva licencia se tratase.

7. Obligaciones del titular de la licencia:

a) La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración. Árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

b) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 52. Infracciones.

1. La inspección urbanística se ejecutará por los órganos centrales y locales a que se refiere el art. 260 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el Decreto 194/83 de 21 de septiembre sobre distribución de Competencias Transferidas a la Junta de Andalucía en materia de Urbanismo.

2. El Técnico municipal, el Concejal encargado de obras y la SAU ejercerán la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas.

3. La Delegación Provincial de la Consejería de OP y Transportes ejercerá, de acuerdo con las competencias que tiene atribuidas, la fiscalización necesaria a fin de controlar debidamente al desarrollo urbanístico municipal.

4. De las infracciones que se cometen serán responsables los particulares, los miembros de la Corporación Municipal integrantes del equipo de Gobierno y los técnicos, en la extensión determinada en los art. 264 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el art. 57 del Reglamento de Disciplinas Urbanísticas.

5. Ante el hecho de la infracción, los órganos competentes adoptarán cuantas medidas sean de aplicación, para cuyo cumplimiento podrán utilizar, si fuese necesario, los medios de coacción que prevé la legislación vigente.

Artículo 53. Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajuste a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sea construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. Procedimiento:

Se iniciará mediante la petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciéndose constar los siguientes extremos:

- Nombre y apellidos. Domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretenden construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 100 m.
- Características de las obras que se pretenden realizar acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se prevén en las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Posteriormente elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 15 días.

En caso de acuerdo favorable el interesado completará la petición de licencia de obras que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

TITULO II

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I

Condiciones y definiciones generales

Artículo 54. Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 55. Parcela.

Se define como tal aquella propiedad recogida en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, y toda aquella resultante de un proceso de parcelación o reparcelación legalmente desarrollado, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable.

Artículo 56. Solar.

Se definen como tales aquellas parcelas incluidas en el suelo urbano, que sean aptas para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

1. Dar frente a una vía pública perteneciente a la red viaria recogida en el Plan de Delimitación.
2. Disponer de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, suministro eléctrico, calzada pavimentada y encintado de acera.
3. Tener señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Artículo 57. Parcela mínima edificable.

A todos los efectos se considera edificable la parcela histórica, es decir aquella que esté o haya estado edificada. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela mínima de nueva creación.

Artículo 58. Agrupación y segregación de parcelas.

A efectos de la edificación se definirán las condiciones de agregación o segregación de parcelas en las ordenanzas específicas de cada zona.

Artículo 59. Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Artículo 60. Testero o fondo.

Lindero posterior.

Artículo 61. Fachada.

Lindero con un espacio público

Artículo 62. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales rodado o peatonales existentes.

Artículo 63. Alineaciones oficiales.

Linderos que, en su caso, puede trazar el Ayuntamiento, entre la parcela y la vía pública.

Artículo 64. Superficie edificable. Profundidad.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso como vivienda unifamiliar y bifamiliar, la totalidad de la parcela.

- Para edificaciones destinadas a otros usos compatibles la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 m. de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio.

- Para edificación industrial en la zona 3, la resultante de aplicar a la parcela las condiciones específicas de implantación.

Artículo 65. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelo.

Artículo 66. Ocupación.

Se define como ocupación de la edificación, el porcentaje de la parcela que la misma ocuparía. En cualquier caso la ocupación máxima será del 90% de la superficie edificable de la parcela, siempre que no existan ordenanzas particulares. Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100% de la superficie edificable. En edificios en esquina, para vivienda unifamiliar con o sin local de otro uso en planta baja, y para vivienda bifamiliar, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.

Artículo 67. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores e interiores de la construcción en cada planta.

Artículo 68. Edificabilidad.

Se define edificabilidad como el parámetro definido por el núm. máximo de metros cuadrados a edificar por metro cuadrado de superficie edificable de la parcela. Este concepto queda definido por la profundidad, ocupación y altura de la edificación. Se podrá proponer mayor edificabilidad en obras de adecuación de edificios protegidos, siempre y cuando sea necesario para su conservación.

Artículo 69. Superficie total construida.

La suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianeras en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 70. Superficie construida por vivienda.

La que resulte para cada una de las viviendas, medida de la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de dependencias del edificio.

Artículo 71. Superficie libre.

Es la parte de la parcela que resulta de excluir la superficie edificada.

Artículo 72. Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 73. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Artículo 74. Tipología de la edificación. Definiciones.

La edificación en el suelo urbano del Municipio de Dos Torres Duque deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

1. Manzana cerrada: Se define como tal aquella en que las edificaciones se desarrollan adosadas en medianeras ciegas sensiblemente perpendiculares a los frentes de fachada, quedando totalmente cerradas las líneas, de forma continua por las fachadas de las edificaciones.

2. Vivienda unifamiliar entre medianeras: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianeras de las parcelas laterales y con una fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.

3. Vivienda bifamiliar entre medianeras: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por dos unidades familiares ejecutadas entre las medianeras de las parcelas laterales, con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana y acceso independiente desde la misma.

4. Vivienda unifamiliar aislada en parcela catastral exclusiva: Exenta.

5. Locales destinados a uso secundario o terciario: los locales destinados a usos industriales, artesanales, comerciales, oficinas, etc., podrán ubicarse en edificios de las tipologías anteriormente definidas con las limitaciones y excepciones contenidas en estas Normas.

6. Edificio industrial en parcela catastral exclusiva dentro de un polígono industrial: Exento.

Artículo 75. Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo urbano del Municipio de Dos Torres deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra forma tipológica.

3. Sólo edificios singulares y equipamientos podrán ejecutarse de forma tipológicamente distinta, si bien deberá procurarse atenerse a las tipologías marcadas en la medida de posible y sin crear deformaciones en la trama urbana.

4. Sólo las viviendas unifamiliares aisladas, por sus peculiares características, podrán tener patios incorporados en fachada con cerramiento ligero, ubicándose exclusivamente en la zona 2.

Artículo 76. Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiéndose como tales aquellas que no tengan al menos 2 habitaciones vivideras, recayentes a fachada a la vía pública, o a espacio abierto de 7 m de anchura y 70 m² de superficie.

Artículo 77. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, procurarán acomodarse al ambiente estético del entorno; no obstante, en las ordenanzas respectivas de cada zona, se establecen las condiciones de materiales, técnicas edificatorias y proporciones compositivas a que deberá ajustarse la edificación.

Artículo 78. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Quedan expresamente prohibidos el uso de chapas de fibrocemento, metálicos y plásticas en edificios de viviendas.

Las placas de fibrocemento y plásticas podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales foráneos tales como la pizarra, el brezo, etc.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Artículo 79. Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada quedarán definidos en las ordenanzas específicas de cada zona. Sin embargo, quedan totalmente prohibidos en todo el término municipal los aplacados con baldosas de terrazo, gres, etc., los azulejos vidriados y ladrillos vistos.

Artículo 80. Huecos.

Los huecos de cualquier edificación de nueva planta serán tales que cumplan lo especificado en las Normas NBE-CPI 91, NBE-CT 79 y NBE-CA 82; las dimensiones y proporción de los mismos quedarán no obstante fijadas por las ordenanzas específicas en cada zona.

CAPITULO II**Condiciones de volumen****Artículo 81. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de acera, o de terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 82. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 83. Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 84. Condiciones de alturas.

1. La altura mínima de la planta baja será de 3,00 metros, y la altura libre mínima de 2,60 metros.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3. En las plantas bajas de edificios industriales se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie total.

4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5. La altura de la planta baja en una profundidad mínima de 19 metros desde la fachada será como máximo de 3.50 metros, excepto que la edificación se encuentre afectada por las ordenanzas de conservación ambiental, en cuyo caso se atenderá a las mismas, y en el caso de naves industriales.

Artículo 85. Sótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2.20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos. La profundidad máxima respecto de la rasante de la calle será de 3 metros.

4. La cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos en fachada.

Artículo 86. Planta piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura máxima en plantas de piso será de 2.90 m.

Artículo 87. Altura mínima libre entre plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 m. y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo. Se exceptúa la «cámara» tradicional, que tendrá una altura inferior y no podrá destinarse a uso de vivienda.

Artículo 88. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 metros lineales, medida en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta el alero.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 1 ml. la altura máxima permitida.

El suelo de la planta baja estará como máximo a 1 m. de altura sobre la rasante de la calle.

Las escaleras de acceso a azoteas transitables ubicadas en la cubierta del edificio deberán quedar incluidas bajo el volumen de la cubierta inclinada recayente a fachada.

Los edificios incluidos en el listado de valores estéticos a proteger y/o conjuntos de interés, deberán conservar la altura y número de plantas actuales, a excepción hecha de aquéllos que consten de una sola planta y cámara, que podrán edificarse en dos plantas.

Artículo 89. Altura mínima.

Se permitirán la edificación con una altura de una planta siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más del 50%, con la consiguiente pérdida de edificabilidad. Si quedan por este motivo medianerías al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

Artículo 90. Planta de cámara.

Para el caso de vivienda unifamiliar en una o dos plantas, en parcela catastral propia, podrá autorizarse, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas, una planta de «cámara» vinculada a la vivienda directamente y destinada a dependencias auxiliares de la misma, todo ello con arreglo a las siguientes características:

a) El tratamiento de fachada (forma y dimensión de los huecos, materiales, altura,...) denotará que se trata de una planta auxiliar de doblado, y no una planta más de edificación

b) La cámara se situará bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sexagesimales, sin frente a fachada en el caso de edificación en dos plantas y, según la altura de los edificios colindantes, con frente de fachada no superior a 1 m desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta en el caso de edificio de una sola planta.

c) La altura máxima libre en cualquier punto de esta dependencia será de 2,20 metros, no pudiendo superar la superficie con altura libre superior a 1,50 metros el 20% de la superficie útil de la vivienda que complementa.

d) No se autorizará esta planta de cámara en caso de que su construcción provoque diferencias de cotas de más de 50 centímetros entre su cubierta y las de las edificaciones colindantes.

e) En la planta de cámara se podrán situar todas las dependencias auxiliares e instalaciones de la casa (salidas de escalera, depósitos, calefacción,...), no permitiéndose ninguna construcción por encima de la cámara.

f) En ningún caso la existencia de esta planta de cámara supondrá la superación por el edificio de la altura máxima regulada en el art. 88 de las presentes Normas.

Artículo 91. Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, cornisas y miradores.

Estarán situados a una cota mayor o igual a 3m. de la rasante, y su dimensión máxima será de 40 cm desde el paramento de fachada.

En ningún caso dichos vuelos sobrepasarán la anchura del acerado.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, siendo en todo caso la distancia mínima de 60 centímetros.

Artículo 92. Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida. El patio mantendrá dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas, de no menos de tres metros, no siendo sin embargo obligatoria su iluminación natural.

3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir, un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de su altura y no inferior a 3 m.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada en zonas donde no los contemple una ordenanza específica.

Artículo 93. Cubiertas en patios.

En edificios de viviendas no se permitirá cubrir patios a los que recaigan huecos de luz o ventilación correspondientes a piezas habitables.

Exclusivamente en el caso de edificios singulares se podrán cubrir estos patios mediante montera acristalada y adecuadamente ventilada.

Artículo 94. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 0,50 m por encima o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde

2. La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes. Los frentes de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

CAPITULO III

Condiciones higiénicas

Artículo 95. Conductos de ventilación. Chimeneas.

Se permitirán los conductos de ventilación forzada para ventilación de baños, aseos, despensas y trasteros, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Estos conductos, así como las chimeneas de todo tipo, no podrán ubicarse vistas en las fachadas a vía pública de los edificios.

Artículo 96. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 97. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 98. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 99. Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios o instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

CAPITULO IV**Condiciones estéticas****Artículo 100. Portadas, escaparates y vitrinas.**

1. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial solo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondientes a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales que puedan conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 101. Toldos.

En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado.

Artículo 102. Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 20 cm, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los

huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 m podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder un metro y debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a un metro si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 103. Banderines.

1. Se entienden por tales, los anuncios normales al plano de la fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

Artículo 104. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la clasificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. El cerramiento, si es definitivo, habrá de ser obra de fábrica o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con puentes derechos de madera, hierro, hormigón armado o ladrillos. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4. La altura mínima de los cercados deberá ser de dos metros tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses a partir de la fecha de finalización del derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación del apartado I, después de apercibido su propietario o representante, la cerca podrá ser construida por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

Artículo 105. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

Artículo 106. Cerramiento terrazas y áticos.

Los cerramientos existentes, aunque estuvieran ejecutados sin el oportuno permiso municipal, podrán ser legalizados previo cumplimiento de las obligaciones que impusiese el Ayuntamiento.

Podrán ser realizados cerramientos de terrazas o áticos de edificios ya construidos, previa aprobación de los oportunos planos o croquis presentados al Ayuntamiento por el solicitante, y cumplimiento de las obligaciones que fueran impuestas, y ello sin merma de que el Ayuntamiento se reserve el derecho de imponer aquellos modelos que estime más convenientes.

Artículo 107. Cercas.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

En estos casos el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de vial de 0,40 m y en los demás lindes de 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

Artículo 108. Contadores.

Se tendrá especial cuidado a la hora de ubicar los contadores en las fachadas de los edificios, en cumplimiento de las directrices de conservación ambiental del casco. Especialmente, en los edificios afectados de algún grado de protección se procurará que su colocación no deteriore el aspecto de la fachada.

CAPITULO V

Obras en edificios

Artículo 109. Tipos de obra.

Las obras que se pueden realizar sobre edificaciones existentes son las siguientes:

a) Mejoras: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características estructurales y arquitectónicas del edificio.

Grados de intervención:

1. Consolidación: Conjunto de obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o una parte del mismo en las condiciones de estabilidad necesarias para su uso, sin modificar las características de la estructura portante original en sus aspectos esenciales.

2. Adecentamiento: Conjunto de obras menores de carácter superficial (revocos, pintura, carpintería interior, pequeñas instalaciones, etc.), que no suponen modificación estructural ni de distribución.

3. Modernización: Conjunto de obras de mayor entidad que las anteriores, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades actuales de uso (redistribución interior de cada una de las viviendas, sustitución del sistema general de instalaciones o incorporación de un sistema nuevo, sustitución de carpintería exteriores, colocación de aislamientos, impermeabilizaciones, etc...).

b) Reformas: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar las características estructurales, de distribución y organización general, de superficie o morfologías del inmueble.

Grados de intervención:

1. Redistribución: Conjunto de obras que consisten en la modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, de forma que no suponga una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

2. Sustituciones parciales: Son obras de nueva planta realizadas para sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro o falta de integración con la base organizativa del mismo aconsejen su demolición. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado es necesario que no suponga una modificación de la superficie total construida, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, entendiéndose como tales, la primera crujía de cada una de las fachadas tanto exteriores a la calle, como interiores a patios, jardines o espacios libres, la escalera principal, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio.

3. Ampliación: Obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de superficie construida original; este aumento se puede obtener por:

Remonte: Adición de una planta sobre la existente.

Entreplantas: Construcción de forjados intermedios en zonas que por su altura, la edificación actual lo permita.

Colmatación: Edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales no consolidadas. Entre los espacios libres no cualificados no se pueden incluir jardines ni espacios con ordenación arquitectónica actuales o históricos.

c) Obra nueva: Obras que suponen la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela. La sustitución es un proceso único del que la demolición será sólo la primera fase, por lo tanto no se podrá tramitar ésta, independientemente del proyecto de nueva planta que va a sustituir al edificio existente.

Grados de intervención:

1. Renovación: Edificación básicamente de nueva planta donde se utilizan parcialmente elementos fundamentales de la edificación anterior o partes de la misma inferiores al 50% de la superficie construida anterior.

2. Sustitución: Intervención en una unidad parcelaria y arquitectónica que supone la demolición del edificio que ocupaba esa unidad y la edificación de uno de nueva planta en su lugar.

3. Nueva planta: Cualquier obra que se proyecte sobre una unidad catastral libre de edificación, ya sea porque no la ha tenido o porque haya sido demolida previamente a la redacción de las presentes Normas con la oportuna licencia municipal.

Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad, el que se deduzca de la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la zona en que se encuentre el edificio. En el resto, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.

4. Obras de reedificación: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.

El grado de intervención de los tipos indicados en cada edificación será autorizado por el Ayuntamiento previa solicitud del propietario en el acto de concesión de licencia de obra.

Artículo 110. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a las Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como Fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, y en el caso de los edificios afectados simultáneamente por ordenanzas de conservación ambiental y modificación de alineación.

En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma y ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el Residencial, y situadas en Suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de Fuera de Ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 111. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de Ordenación se consentirán las obras definidas en el art. 109 de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Para las obras de reforma y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquéllas que supongan modificaciones de elementos estructurales y obra menor, las restantes.

Artículo 112. Obras de conservación.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las

debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal podrán denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídas, a derribarlos o repararlos en un plazo fijo.

5. Si existiese peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPITULO VI

Ordenanzas generales de uso

Artículo 113. Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Principales:

Residencial
Equipamiento comercial
Talleres artesanales
Industrial
Equipamiento comunitario
Hostelería
Ocio, diversión y espectáculos.
Secundarios:
Estacionamientos de vehículos
Garajes-aparcamientos y servicios del automóvil
Oficinas

Artículo 114. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determine en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 115. Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda al solar.

Artículo 116. Residencial.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

Artículo 117. Equipamiento comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa o permuta de mercancías comprendidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Se incluyen los usos complementarios de carácter industrial que no puedan ser clasificados según la reglamentación vigente, como peligrosos, insalubres o nocivos.

Artículo 118. Oficinas.

Se incluyen en este uso edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado: pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 119. Talleres artesanales.

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias en las zonas donde se emplacen y tener una potencia instalada inferior a 6 CV.

Artículo 120. Estacionamiento de vehículos.**1. Definición.**

Comprende las plazas de estacionamiento para vehículos en el interior de la edificación, ligadas a la vivienda o viviendas existentes en la misma.

2. Condiciones del estacionamiento de vehículos.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar esta instalación, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, cuando fuesen exigibles.

Artículo 121. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.**1. Definiciones:**

a) Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, excepto los incluidos en el anterior artículo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Se autorizan los «talleres de automóvil»: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

2. Condiciones de los garajes-aparcamientos:

a) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados cuando fuesen exigibles.

b) Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de cinco metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3. Condiciones de los talleres del automóvil.

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

b) El local tendrá una superficie mínima de 50 m cuadrados y dispondrá, dentro o fuera del mismo, pero siempre sin

ocupar las vías o espacios públicos, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirán limitaciones. Dispondrán de una plaza de aparcamientos por cada 3 CV de potencia instalada.

d) Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros sólo se permitirán en zonas industriales.

Artículo 122. Industrial.

a) A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como de preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria las bodegas y «almacenes» correspondiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anexos a comercios y oficinas.

Artículo 123. Equipamiento comunitario.

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones habitabilidad de la ciudad, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, etc.

Artículo 124. Hostelería.

Se consideran comprendidas en este uso los hoteles, residencias, pensiones, restaurantes, etc., sea cual fuese su categoría.

Artículo 125. Ocio, diversión y espectáculos.

Comprende este uso los locales dedicados a cines, teatros, discotecas, salas de juego, bares, etc., y en general cualquier local de pública concurrencia no incluido en el uso de equipamiento comunitario.

Artículo 126. Usos.**Limitaciones generales de usos:**

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que dicho uso se limite a la planta baja; quedan excluidos de esta limitación los equipamientos, los locales dedicados a hostelería y aquéllos como cines, teatros, etc., que por sus peculiares características requieren edificios de uso exclusivo.

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos, permitiéndose la ocupación por este uso del 100% de la planta baja de los edificios de dos y tres plantas, excepto que posean sótano destinado a este uso.

Artículo 127. Limitaciones específicas en el uso Industrial.

El uso de edificaciones para actividades industriales, con la limitación expresada en el punto 2 de art. 122 y en las zonas cuyas ordenanzas lo permitan tendrá las siguientes limitaciones específicas:

1. La potencia instalada en motores y el nivel sonoro será compatible con el uso residencial.

2. Las emisiones de gases y partículas sólidas en suspensión aérea no podrán crear malestar a las personas, ni distorsionar la imagen ni el ambiente urbano, ni originar depósitos.

3. Los vertidos de desechos líquidos, bien a red de alcantarillado o directamente a cauces fluviales, no podrán contener materias que dañen las instalaciones y que puedan ser explosivas, inflamables, venenosas o perjudiciales para las personas, la fauna y la flora.

4. Los desechos sólidos no podrán permanecer almacenados en las edificaciones, y sólo serán vertidos en los lugares expresamente indicados a tal efecto.

5. El uso y almacenaje de gases y materiales explosivos e inflamables estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En todo caso, el uso industrial de la edificación deberá ser autorizado por el Organismo competente, ante quien la Corporación Municipal tramitará el correspondiente expediente.

Cualquier persona, entidad y organismo podrá denunciar las molestias que pudiera originar la actividad industrial ante la Corporación Municipal, que elevará la denuncia al Organismo Competente.

Artículo 128. Transformación de Usos.

Los usos a que está destinada una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como equipamiento: Se autorizará la transformación de uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

Salvo excepciones justificadas, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento, destinándose la edificación o su parcela a otro uso comunitario.

Queda excluido de estas exigencias el equipamiento comercial.

2. Edificios de uso industrial: Se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del art. 127 y este defecto no sea técnicamente solvente.

c) Que por cualquier causa se dé por concluida la actividad industrial.

TITULO III

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I

Condiciones generales

Artículo 129. Definiciones y delimitación.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos comprendidos por la línea de delimitación del suelo urbano grafiada en los planos de ordenación «Clasificación del Suelo» y «Zonificación del Suelo».

Artículo 130. Zonificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

1. Zona 1: Casco.
2. Zona 2: Edificación exenta.
3. Zona 3: Industrial.

Artículo 131. Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano no recurrirá la formación de otro tipo de planeamiento; sí será

preceptiva la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización en las zonas delimitadas en el Plano de Ordenación «Clasificación del Suelo» como Unidades de Ejecución, exigiéndose también la redacción de Estudio de Detalle en el caso de que se pretenda reajustar la ordenación reflejada en el mismo para cada una de ellas.

Artículo 132. Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, excepto las grafiadas como fuera de ordenación en el plano «Alineaciones y Rasantes», quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura ocupación o cambio de uso fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de precederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

2. A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

Artículo 133. Nuevas edificaciones.

A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a IV del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Edificaciones y Espacios Urbanos de Protección ambiental, les serán de aplicación las correspondientes a la zona 1.

CAPITULO II

Ordenanzas particulares de la zona 1: Casco

Artículo 134. Definición y Delimitación.

Constituye esta zona la práctica totalidad del suelo urbano de Dos Torres. Consolidada por la tipología edificatoria en manzana cerrada, en ella se encuentran casi todas las edificaciones consideradas de interés.

Artículo 135. Condiciones de uso.

Se autorizan los siguientes usos:

- Residencial.
- Equipamiento comercial, en planta baja.
- Equipamientos comunitarios.
- Talleres artesanales.
- Oficinas.
- Hostelería.
- Ocio, diversión y espectáculos.
- Estacionamiento de vehículos.

Se prohíben los siguientes usos:

- Industrial.
- Garajes-aparcamientos y servicios del automóvil.
- Los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 136. Condiciones de edificación.

1. El tipo de ordenación es el de edificación en manzana cerrada con fachada según alineación de vial.

2. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

3. Parcela mínima: Todas las parcelas actualmente existentes son edificables. En su caso de segregación de una par-

cela catastral en varias, las resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	Fondo	Superficie
5 m	12 m	60 m ²

Toda segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento.

4. Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de tres.
- b) Que la superficie resultante no supere el doble de la de la mayor parcela, ni en más de 300 m² a la misma.

Artículo 137. Aprovechamiento edificatorio.

1. El aprovechamiento urbanístico para las parcelas comprendidas en esta zona resulta de la aplicación de las normativas de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de la parcela, recogida en los siguientes artículos y en los Capítulos I y II del Título II.

2. Los edificios existentes para los que se solicite obras de consolidación, adecentamiento, modernización, redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución, renovación y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 138. Número de plantas.

La edificación se ajustará a lo especificado en los artículos 81 a 90, ambos inclusive, de las presentes Normas.

Artículo 139. Fondo edificable.

A las edificaciones destinadas a viviendas entre medianeras se le limita el fondo edificable en 15 metros, medidos perpendicularmente a la alineación de la vía a la que dan frente.

No obstante, se autorizará edificaciones complementarias, no ligadas directamente al programa funcional de la vivienda, en profundidades mayores.

Las edificaciones destinadas a otros usos permitidos tendrán como límite de fondo edificable una línea paralela a la fachada trazada a 20 metros de profundidad, debiendo respetar las especificaciones del Título II de las presentes Normas.

Para los edificios destinados a equipamientos comunitarios podrán autorizarse mayores fondos, siempre que se justifique debidamente.

Artículo 140. Condiciones estéticas y de composición.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, alturas, materiales y color al entorno, entendiendo por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto de obras fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio:

a) Huecos.

Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional; la composición de la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

Quedan prohibidos los huecos apaisados.

Los huecos de planta baja de comercios y servicios se compondrán con los del resto del edificio, siéndoles de aplicación las determinaciones contenidas en este capítulo.

b) Acabados exteriores.

Los materiales que se autorizan son los tradicionales: enfoscado pintado o encalado de color blanco como base del tratamiento de fachada, y granito para la formación de dinteles, jambas, y zócalos. Asimismo se autoriza la colocación de sillería de granito vista con rejuntado blanqueado a la forma tradicional en la comarca.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas o similar, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños; se prohíbe igualmente el azulejo vidriado y el ladrillo visto.

En los zócalos se utilizará preferentemente granito abujardado o serrado; se autorizan así mismo los zócalos simplemente enfoscados con mortero en su color, o pintados con lechada de cemento.

El color de la fachada será blanco; en todo caso, se podrá utilizar el color gris cemento para acusar zócalos, impostas y cornisas.

c) Carpintería exterior.

Se realizará preferentemente con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, etc...

Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintada, anodizado en bronce o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

d) Cubiertas.

Serán inclinadas, de teja curva árabe o similar. La inclinación será la tradicional, componiéndose con las de su entorno próximo.

Se autoriza la cubierta plana, siempre que la zona recayente a fachada sea la definida en el párrafo anterior en la totalidad del frente y en un fondo no inferior a 5 metros.

Se prohíbe el uso de pretilas en fachada.

e) Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en el plano de alineaciones y rasantes. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada.

f) Vuelos.

No se permitirán balcones que tengan elementos de fábrica en el frente ni en los laterales.

Se permitirán los cierres, entendiendo por tales balcones cerrados contruados a base de cerrajería y vidrio, al uso en la localidad.

No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones no podrá ser superior a 1/2 de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,50 m.

CAPITULO III

Ordenanzas particulares de la zona 2: Edificación exenta

Artículo 141. Definición y delimitación.

Se trata de una pequeña zona situada a la entrada de la localidad, en la que la tipología edificatoria consolidada es la de vivienda unifamiliar aislada.

Su ámbito queda delimitado en el plano de Zonificación.

Artículo 142. Condiciones de uso.

En esta zona el único uso permitido es el de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose un garaje afecto a la vivienda.

Quedan prohibidos los usos comercial e industrial por considerarlos incompatibles con la tipología a implantar.

Artículo 143. Condiciones de edificación.

1. El tipo de ordenación es, como ya se ha dicho, el de vivienda unifamiliar aislada.

2. La parcela mínima será de al menos 12 metros de fachada y 300 m² de superficie.

3. Por tratarse de tipología aislada, la edificación deberá retranquearse como mínimo 6 metros de la fachada y 3 m de las restantes lindes de la parcela. Aquellas viviendas ya existentes que no hayan respetado estas distancias vendrán obligadas a tratar como fachada las medianerías vistas resultantes, en las que no podrán abrir ningún tipo de huecos.

De ejecutarse el garaje en edificio independiente de la vivienda podrá adosarse a un máximo de dos de las lindes de la parcela, exceptuando la fachada, siempre que se garantice el adecuado tratamiento de los paramentos resultantes.

Artículo 144. Aprovechamiento edificatorio.

El aprovechamiento urbanístico, medido en edificabilidad máxima expresada en m² construidos, que se fija para las parcelas catastrales comprendidas en esta zona resulta de la aplicación conjunta y referida a cada parcela individualmente considerada, de las Normativas de Número de plantas. Altura de la edificación y Ocupación máxima señaladas en los Capítulos I y II del Título II y artículos 138 y 139 de las presentes Normas Urbanísticas, con la siguiente excepción:

- El fondo edificable de 15 m. se medirá perpendicularmente desde la alineación retranqueada.

Artículo 145. Condiciones estéticas y de composición.

Será de aplicación lo especificado en el artículo 140 de las presentes Normas Urbanísticas, en todo lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) Huecos.

No será preceptivo el empleo de adornos y formas tradicionales, ni la composición prioritariamente simétrica de la fachada; en general los huecos de fachada harán referencia a su entorno.

b) Alineaciones.

Podrán autorizarse retranqueos parciales de la alineación retranqueada, tanto en planta baja como en planta primera, con el fin de generar terrazas, porches, etc...

c) Vuelos.

Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar, opacos, en la frente y los laterales. Excepcionalmente se autorizan en esta zona los cuerpos volados cerrados, al no volar directamente sobre la vía pública.

d) Materiales en fachada.

Además de los materiales y color autorizados en la zona 1 se permite la edificación con ladrillo visto.

e) El cerramiento por la alineación a la vía pública será de fábrica de ladrillo enfoscado y de color blanco de 80 cm. de altura, sobre el cual se colocará una verja metálica o de madera que permita las vistas. La puerta de acceso a la parcela será así mismo metálica o de madera que permita las vistas.

f) Los cerramientos medianeros serán bien mediante muro de altura no superior a 2,50 m, enfoscado y de color blanco, bien de las mismas características que el de fachada.

CAPITULO IV

Ordenanzas particulares de la zona 3: Industrial

Artículo 145. Definición y delimitación.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano no incluidos en las zonas anteriores ni en la de Equipamientos. Su ubicación figura en el Plano de Zonificación.

Artículo 146. Condiciones de uso.

Se autorizan los usos siguientes:

- Industrial.
- Equipamiento comunitario.
- Oficinas.
- Talleres artesanales.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos prohibidos: los no autorizados en el párrafo anterior.

Artículo 147. Condiciones de edificación.

1. La Unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral.

2. Parcela mínima: Todas las parcelas existentes serán edificables.

3. Toda agregación o segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones.

Agregación: núm. máximo de parcelas agregables: 2.

Segregación: superficie mínima de la parcela segregada: 300 m².

Artículo 148. Aprovechamiento edificatorio.

1. Altura máxima permitida: 9 m o dos plantas.

2. Ocupación máxima: 70%.

El resto de condiciones serán las Generales fijadas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 149. Mantenimiento del uso industrial localizado en áreas residenciales.

Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial colindante.

Por lo tanto, en los edificios que las alojan podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

Artículo 150. Cambios de uso.

Las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrán sustituir su uso por el residencial siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que concurra alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 128.2 de las presentes Normas urbanísticas.

El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso mediante escrito justificativo del anterior extremo.

2. El Ayuntamiento en pleno considerará la petición, y en su caso, aprobará el cambio de uso estimado y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3. Aprobado el cambio de uso, si así fuera necesario el tamaño de la parcela catastral, el propietario redactará el «Plan Especial de Reforma Interior» pertinente, que ordene el ámbito de la unidad de actuación.

CAPITULO V

Ordenanzas específicas para el sistema de equipamiento

Artículo 151. Definición y delimitación.

Comprende la zona los distintos espacios y edificaciones del suelo urbano y no urbanizable destinados a equipamiento comunitario de carácter público o privado.

Artículo 152. Condiciones de la edificación.

Con carácter general son las específicas en estas Normas Urbanísticas.

Los suelos privados destinados a equipamiento se regirán por las mismas condiciones que los de uso público.

Artículo 153. Condiciones de uso.

Los equipamientos con uso asignado en el Plano de Calificación se deberán a dicho uso autorizándose en casos justificados por el Ayuntamiento el cambio de uso que necesariamente deberá ser de equipamiento.

CAPITULO VI

Características del planteamiento

Artículo 154. Planeamiento derivado.

Por la iniciativa privada, o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Dos Torres, se redactarán sobre las zonas delimitadas como unidades de Ejecución los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

Artículo 155. Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de su ámbito de aplicación, señalado en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada uno de ellos. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a la zona 1.

Artículo 156. Alineaciones y rasantes.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

Artículo 157. Normas Urbanísticas de aplicación.

Las ordenanzas de aplicación se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Título II: «Normas Generales de Edificación». Más específicamente, a lo reseñado en los capítulos II y IV del presente Título, según el caso. No obstante, podrán modificarse puntualmente las ordenanzas particulares, siempre que se justifique razonadamente.

Artículo 158. Plazos de Proyecto y Ejecución.

Se establece un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias para la presentación por los propietarios de los Instrumentos de Planeamiento y Proyectos de Parcelación de los terrenos afectados por Unidades de Ejecución. Pasado este plazo, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio.

Artículo 159. Areas de Estudio de Detalle.

En aquellas áreas en que se estime necesario por parte del Excmo. Ayuntamiento, Pleno u organismo competente el desarrollo de un Estudio de Detalle para su ordenación, éstos cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.

2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de volúmenes de acuerdo a las Ordenanzas Generales de Edificación y a las normas específicas de cada zona.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada zona o manzana destinada a la edificación deberá asignarse la altura edificable y número de plantas, número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar.

CAPITULO VII

Normas de protección del patrimonio edificatorio y arqueológico

Artículo 160. Ambito de aplicación.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de orde-

nación, y opera con independencia de la división en zonas establecidas.

Artículo 161. Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende, y del patrimonio arqueológico que alberga su subsuelo.

Con tal fin, en el primer caso, se prohíbe en los edificios protegidos su demolición total, la demolición parcial que afecte a la parte de interés histórico-artístico y las obras que alteren el carácter del edificio.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto, sea del grado que sea, se exponen los factores básicos relativos al edificio y su entorno que deberán ser usados en los dictámenes, y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el Arquitecto responsable.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

Entre estos factores están:

- Parcelario existente, anterior a la nueva edificación.
- Alineaciones históricas.
- Tipología existente y prevista.
- Volumen.
- Tratamiento de cubiertas.
- Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
- Composición de huecos.
- Materiales y color en relación al entorno.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes, deberá estar determinado en el proyecto.

Para poder proteger el patrimonio arqueológico, será obligación del Ayuntamiento supervisar todas las obras de derribo y excavaciones de cimientos que se realicen en suelo urbano, ordenando la inmediata paralización de las obras caso de aparecer algún hallazgo, procediendo a dar parte del mismo a la Consejería de Cultura y demás Organismos competentes, no concediendo permiso para la reanudación de las mismas en tanto no haya informe favorable en tal sentido de dichos Organismos.

Artículo 162. Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del casco histórico en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónicas de su empalamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Artículo 163. Edificios protegidos y grados de protección.

A los efectos señalados en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo Ordenación Urbana y 98.2 del Reglamento de Planeamiento, tendrán el carácter de protegidos y con las categorías señaladas, los siguientes edificios y conjuntos urbanos:

Categoría A. Protección integral

Edificio	Calle
Iglesia Parroquial Ntra. Sra. de la Asunción.	Plaza de la Villa
Pozo de la Nieve.	
Puente de San Juan.	
Puente de Santa Ana.	

Categoría B. Protección global

Edificio	Calle
Iglesia de Santiago	Barroso
Ermita de San Bartolomé	Hospital
Ermita de San Roque	San Roque
Ermita de Ntra. Sra. de Loreto	Parque
Ermita del Cristo de la Caridad	José Montero
Ermita de San Sebastián	
Casa	Pósito núm. 3
Casa	Barroso núm. 4
Casa	Plaza de la Villa núm. 4
Centro de Convivencia	Plaza de la Villa, 10
Casa	Pósito núm. 2
Casa	Pósito núm. 4
Casa	Barroso núm. 10
Casa	San Roque núm. 10
Casa	San Roque núm. 26
Casa	San Roque núm. 28
Casa	San Roque núm. 31
Casa	Plaza de Elisa Ramírez núm. 5
Casa	Plaza de Elisa Ramírez núm. 7
Casa	Carmona núm. 2
Casa	Real núm. 13
Casas	Real núm. 40 y 42
Casa	Mayor núm. 8
Casa	La Paz núm. 7
Sociedad Círculo de Dos Torres	Plaza de la Villa
Casa	Plaza de la Villa núm. 9
Casas	Parra núm. 14, 16 y 18
Casas	Sol núm. 1 y 3
Casas	Barroso núm. 19, 21 y 23

Categoría C. Protección Ambiental

Edificio	Calle
Casa	Pósito núm. 10
Casa	Barroso núm. 8
Casa	Real núm. 14
Casa	Real núm. 15
Casa	Real núm. 27
Casa	Mayor núm. 4
Casa	Tejar núm. 1
Casa	José Montero núm. 11
Casa	José Montero núm. 36

Conjunto urbano de interés.

Dada la homogeneidad del casco urbano de Dos Torres, a excepción de algunas edificaciones recientes situadas en la periferia, no se pueden diferenciar en él conjuntos urbanos sobresalientes respecto a su entorno. Por ello se opta por aplicar este grado de protección al caso en su conjunto, excluyendo las zonas sin consolidar delimitadas como unidades de ejecución.

Artículo 164. Protección integral.

En los edificios sometidos a protección integral solo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejo-

ra, sin que puedan modificarse las fachadas, aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, etc.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería...) e interiores.

En concreto, la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción se encuentra en proceso de incoación de expediente como Bien de Interés Cultural, incluyéndose en el plano «Edificios de Interés» la delimitación del entorno afectado propuesto, que abarca las siguientes edificaciones:

- Plaza de la Villa núm. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- Calle San Roque núm. 2
- Calle Hospital núm. 1, 3, 5
- Calle Magdalena núm. 16
- Calle Sevilla núm. 2
- Calle Blanca núm. 1
- Calle Barroso núm. 1, 2, 3, 4, 5, 6
- Calle Pilar núm. 2
- Calle Real núm. 2, 4
- Calle Mayor núm. 1, 2, 4

Cuando se produzca efectivamente la declaración como BIC del edificio, las solicitudes de licencias de obras tanto para él como para cualquier inmueble de su entorno afectado deberán contar previo a la concesión de la misma con la aprobación expresa de la Consejería de Cultura, quedando prohibida toda construcción que altere el carácter de mismo o perturbe su contemplación.

Sólo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

Artículo 165. Protección Global.

En los edificios sometidos a protección Global se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés, son objeto de protección.

Sólo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

Artículo 166. Protección ambiental.

En los edificios sometidos a protección ambiental se podrán autorizar todo tipo de obras, incluso la demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la de proyecto de nueva planta.

En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

Artículo 167. Protección del conjunto urbano de interés.

Todo el casco urbano consolidado de Dos Torres es objeto de las Normas de «Protección Ambiental» señaladas en el artículo anterior.

Los proyectos que se presenten a licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano circundante.

Artículo 168. Modificación en el conjunto de edificios protegidos.

La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguna de ellas, le compete al Excmo. Ayuntamiento, que lo realizará previo trámite de información pública.

La modificación podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica, y se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 169. Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

Las construcciones en lugares inmediatos a las edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los

edificios protegidos con su entorno (como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales), tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y medianerías, tratamiento de cubierta y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

Se considerarán «construcciones inmediatas a edificaciones protegidas» en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y, en líneas generales, las edificaciones que se encuentren incluidas dentro de un radio de 50 m. a partir de la edificación protegida. Todo ello a los efectos de los párrafos anteriores.

CAPITULO VIII

Características de las unidades de ejecución

Artículo 170. Finalidad de las actuaciones.

Para el desarrollo de determinados sectores de suelo urbano se han delimitado en el plano de Clasificación del Suelo un conjunto de Unidades de Ejecución de diferentes características.

Los objetivos perseguidos al delimitar estas Unidades de Ejecución son:

- La adecuada integración en la trama urbana de los terrenos delimitados.
- La mejora o creación de infraestructura en los mismos.

Se estará para las mismas a lo dispuesto al respecto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo.

Artículo 171. Delimitación.

Los Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las Unidades de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para estas actuaciones. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de las zonas colindantes.

Artículo 172. Alineaciones y rasantes.

Los Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

Artículo 173. Normas Urbanísticas de aplicación.

Las ordenanzas de aplicación en las Unidades de Ejecución se ajustarán en todo caso a lo especificado en el Título II:

«Normas generales de edificación», y a las Ordenanzas particulares de las zonas 1, 2 y 3 de las zonas próxima limítrofes a las mismas.

Artículo 174. Sistemas de actuación. Plazos.

El sistema de gestión y ejecución de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Urbanización será, preferentemente, el de Compensación, siendo sustituido por los de Cooperación o Expropiación, por este orden de prelación, en caso de estimarlo así necesario el Ayuntamiento en orden a garantizar la función social de la propiedad del suelo.

Los plazos máximos que se fijan para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y la adquisición de los derechos correspondientes serán:

- Siete años a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas o instrumento de planeamiento general correspondiente, para la presentación del Estudio de detalle y/o Proyecto de Urbanización y cumplir los deberes establecidos en el marco legislativo de aplicación relativos a la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas y los necesarios para la localización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y de costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos. Transcurrido el plazo señalado, la administración municipal podrá instar y promover el cambio de sistema de gestión.

- Diez años para solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en el plazo anteriormente establecido.

Artículo 175. Relación de Unidades de Ejecución e Instrumentos de desarrollo correspondientes.

Unidad de Ejecución	Instrumento
- UE1 «Plaza de Toros»	Proyecto de Urbanización
- UE2 «Magdalena»	Proyecto de Urbanización
- UE3 «Redonda»	Proyecto de Urbanización
- UE4A «San Bartolomé A»	Proyecto de Urbanización
- UE4B «San Bartolomé B»	Proyecto de Urbanización
- UE4C «San Bartolomé C»	Proyecto de Urbanización
- UE5 «Cooperativa»	Proyecto de Urbanización
- UE6 «Loreto»	Proyecto de Urbanización
- UE7 «Nueva»	Proyecto de Urbanización

En los supuestos en que se pretenda reajustar la ordenación establecida en estas Normas para cada una de las Unidades de Ejecución será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 176. Cargas Dotacionales.

Ajustándose a lo especificado en el art. 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Planeamiento, serán como mínimo las siguientes:

UE	Sup. Total	Sup. Esp. Libre m ² y Z.V. m ²	Otras Dotac. m ²	Aparcamiento m ²
U.E.1.	17.000	1.700	-	-
U.E.2.	10.800	-	1.000	-
U.E.3.	13.500	1.350	-	-
U.E.4A.	10.463	1.051	-	-
U.E.4B.	9.244	1.644	-	-
U.E.4C.	6.715	269	-	-
U.E.5.	16.000	-	-	1.600
U.E.6.	6.000	750	-	-
U.E.7.	7.400	542	-	375

Serán asimismo de cesión obligatoria y gratuita todos los viales urbanizados de cada una de las unidades de ejecución, así como el tanto por ciento del aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución que corresponde a la administración municipal conforme a lo señalado en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo.

Las características y determinaciones de las nuevas unidades delimitadas, denominadas UE.4A, UE.4B y UE.4C, resultado de la subdivisión de la anterior unidad de ejecución UE.4, quedan reflejadas en las correspondientes fichas de planeamiento que se adjuntan.

Artículo 176. Bis. Fichas de planeamiento de las unidades de ejecución UE-4A, UE-4B y UE-4C.

Se adjuntan las fichas de planeamiento correspondientes a las unidades de ejecución denominadas UE-4A, UE-4B y UE-4C.

Condiciones de desarrollo del Area UEA.

Nombre: Unidad de ejecución «San Bartolomé A».

Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Instrumento de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie total aproximada: 10.463 m² de suelo.

Iniciativa de planeamiento: Privado.

Sistema de actuación: Compensación

Objetivos:

- Ordenación de la zona meridional oeste de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Sellado mediante nueva edificación de las traseras correspondientes a las edificaciones con acceso por la calle Nuestra Señora de la Salud.

- Asignación de usos residenciales en las zonas traseras de las edificaciones con acceso desde la calle de la Fuente.

- Dotación de un viario rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas correspondientes a la manzana central de uso residencial prevista.

Superficie neta residencial máxima: 6.075 m² de suelo.

Calificación: «Zona 1: Casco».

Aprovechamiento máximo: El correspondiente a la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

Reservas mínimas para cesiones:

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión): 1.051 m² de suelo.

- Viario (superficie aproximada): 3.337 m² de suelo.

Observaciones:

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.

Condiciones de desarrollo del Area UE-4B.

Nombre: Unidad de ejecución «San Bartolomé B».

Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Instrumento de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie total aproximada: 9.244 m² de suelo.

Iniciativa de planeamiento: Privado.

Sistema de actuación: Compensación.

Objetivos:

- Ordenación de la zona septentrional oeste de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con inclusión de una parcela de uso industrial, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Sellado, mediante una manzana de uso residencial, de las traseras correspondientes a las edificaciones con acceso por las calles de San Bartolomé y Pradillo.

- Dotación de un viario rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas de la manzana residencial prevista.

Superficie neta residencial máxima: 5.007 m² de suelo.

Calificación: «Zona 1: Casco».

Aprovechamiento máximo: El correspondiente a la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

Reservas mínimas para cesiones:

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión): 1.644 m² de suelo.

- Viario (superficie aproximada): 2.593 m² de suelo.

Observaciones:

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.

Condiciones de desarrollo del Area UE-4C.

Nombre: Unidad de ejecución «San Bartolomé C».

Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Instrumento de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie total aproximada: 6.714 m² de suelo.

Iniciativa de planeamiento: Privado.

Sistema de actuación: Compensación

Objetivos:

- Ordenación de la zona este de la antigua UE-4 de las Normas Subsidiarias de Dos Torres, con integración en la trama urbana próxima.

- Mantenimiento de la memoria de los ruedos periféricos del núcleo histórico de Dos Torres, mediante la conservación de los muros de mampostería que definen las alineaciones de los viales principales, a los que se vincula el espacio libre de uso y dominio público de cesión obligatoria y gratuita.

- Dotación de un viario rodado secundario para el acceso de las futuras viviendas de las manzanas residenciales previstas.

Superficie neta residencia máxima: 3.878 m² de suelo.

Calificación: «Zona 1: Casco».

Aprovechamiento máximo: El correspondiente a la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la calificación «Zona 1: Casco» sobre el suelo de uso residencial previsto.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

Reservas mínimas para cesiones:

- Espacios libres de dominio y uso público (superficie mínima de cesión): 169 m² de suelo.
- Viario (superficie aproximada): 2.667 m² de suelo.

Observaciones:

- Mediante Estudio de Detalle se podrá reajustar la delimitación de la Unidad de Ejecución, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices señalados para esta actuación.

TITULO IV

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

Determinaciones de carácter general

Artículo 177. Delimitación de Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los planos de Ordenación Urbanística.

Para el caso del ámbito correspondiente al Suelo Urbanizable Ordenado UR-1, queda recogida su ordenación en los planos específicos a escala 1:500 que para dicho ámbito se incluyen en este documento.

Para el resto de ámbitos con esta clasificación, la ordenación propuesta no es vinculante, pero sí directiva en cuanto a red viaria principal y localización de dotaciones (espacios libres y equipamientos).

Artículo 178. División en Zonas.

En el suelo clasificado como urbanizable se consideran cuatro sectores de planeamiento:

- Tres Sectores de uso global industrial a desarrollar por dos Planes Parciales.
- Un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, UR-1, de uso global residencial.

Además, dentro del suelo clasificado como urbanizable se encuentra el sistema general no adscrito correspondiente al Proyecto de Intervención Pública «Recinto Ferial».

La extensión de los diferentes sectores de suelo urbanizable es:

- Zona Industrial	UI-1	4,46 Ha
- Zona Industrial	UI-2	7,84 Ha
- Zona Industrial	UI-3	6,40 Ha
- Zona Residencial	UR-1	2,96 Ha
- Sistema general no adscrito	PI-1	0,81 Ha

En el caso de la zona UR-1, el presente documento incorpora su ordenación en planos específicos a Escala 1:500 que se incluyen en este documento. Para su desarrollo será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Urbaniza-

ción, además de los instrumentos específicos de gestión que son preceptivos.

Para el resto de las zonas, a excepción del ámbito correspondiente al sistema general no adscrito PI-1, el desarrollo de esta clase de suelo requiere de manera imprescindible la previa aprobación del Plan Parcial que ajuste la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos que para dicha figura de planeamiento se recogen en la legislación urbanística vigente y los reglamentos de aplicación.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de los Planes Parciales serán las que se establecen en el capítulo siguiente.

Para el caso del sistema general no adscrito PI-1 correspondiente al Proyecto de Intervención Pública «Recinto Ferial», al tratarse de un suelo de propiedad municipal con destino a sistema de equipamientos, se prevé su desarrollo mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 179. Previsiones de los acuerdos de Aprobación.

El acuerdo mediante el cual el Ayuntamiento apruebe Inicial o Provisionalmente un proyecto de iniciativa privada, deberá contener previsión expresa sobre los siguientes extremos:

a) A la aprobación del Plan Parcial.

Imposición al promotor de la obligación de presentar el proyecto de urbanización que se prevé en la legislación urbanística vigente de aplicación y Proyecto de compensación o reparcelación en su caso, antes de que transcurran seis meses desde la aprobación del Planeamiento parcial.

b) A la aprobación del Proyecto de compensación o reparcelación.

Fecha o fechas en las que deberá formalizarse el documento público de cesión gratuita al municipio de los terrenos de cesión en la proporción y características establecidas en las Normas presentes, sin perjuicio de las obligaciones de ejecución y conservación de las obras de urbanización.

c) A la aprobación del Proyecto de urbanización.

Fecha o fechas en las que deberán hallarse finalizadas cada una de las distintas obras de urbanización que comprenden el Planeamiento con las características del Proyecto de urbanización, que cederán mediante acta de entrega.

Artículo 180. Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el Régimen jurídico será el similar al del Suelo No Urbanizable.

CAPITULO II

Normas específicas para las zonas UI.1, UI.2, UI.3 y UR-1.

Artículo 181. Delimitación y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo, serán los terrenos clasificados como Urbanizables, que aparecen delimitados en los Planos de Clasificación y Calificación, como Sector UI-1, UI-2, UI-3 y UR-1, este último con condición de Suelo Urbanizable Ordenado.

Usos globales:

- Industrial, para los Sectores UI-1, UI-2 y UI-3, con superficie aproximada de 4,46 Ha, 7,84 Ha, y 6,40 Ha, respectivamente.
- Residencial, para el Sector UR-1, con superficie aproximada de 2,96 Ha.

Artículo 182. Usos Globales e Intensidad.

El uso global de los terrenos incluidos en los Sectores UI-1, UI-2 y UI-3, será el Industrial, prohibiéndose el uso residencial. Las viviendas existentes quedan fuera de ordenación, permitiéndose en ellas solamente obras de mantenimiento y conservación.

Para el caso del Sector UR-1, Suelo Urbanizable Ordenado, el uso global de los terrenos incluidos en su ámbito será el residencial. Las edificaciones destinadas a usos no residenciales existentes quedan fuera de ordenación, permitiéndose en las mismas tan sólo labores de mantenimiento y conservación.

Para este Sector UR-1, se fija un número máximo de 135 viviendas (45,50 viviendas/Ha).

Artículo 183. Condiciones de Planeamiento.

En el caso del Suelo Urbanizable Ordenado UR-1, de uso global residencial, se estará a lo señalado para su ordenación en los correspondientes planos a escala 1:500, así como a las determinaciones de la ficha de planeamiento, incluidos en el presente documento.

Para el resto de los sectores de suelo clasificados como urbanizables se contempla:

- Promoción: Privada o Pública.
- Planeamiento a ejecutar: Plan Parcial, pudiendo dividirse en Unidades de Ejecución según lo previsto en la legislación vigente en materia de urbanismo y los reglamentos de aplicación.

Artículo 184. Condiciones de Parcelación, Edificación y Urbanización.

Para los Sectores de uso industrial, UI-1, UI-2 y UI-3:

- Parcelas: Superficie mínima 300 m². Máxima 45.000 m².
- Altura máxima: 9 m, o dos plantas.
- Ocupación máxima: 70%
- Los viales tendrán una calzada mínima de 7 m y dos aceras de 1,50 m.
- Se respetará la Protección de carreteras establecidas en el artículo correspondiente de estas Normas.

Para el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado UR-1 se estará a lo señalado para el mismo en su correspondiente ficha de planeamiento.

Artículo 185. Dotaciones.

Para los Sectores de uso industrial, UI-1, UI-2 y UI-3:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada.
- Equipamiento social: 3% de la superficie total a ordenar.
- Equipamiento comercial: 1% de la superficie total a ordenar.
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación. Podrán situarse en el interior de las parcelas. Cumplirán lo especificado en el art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Para el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado UR-1 de uso global residencial, se atenderá a las determinaciones recogidas en su correspondiente ficha de planeamiento incluida en este documento.

Artículo 186. Cesiones.

Será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Dos Torres, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, agua y telecomunicaciones de la urbanización.
- Los terrenos destinados a las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- El porcentaje de aprovechamiento total del sector a favor de la administración municipal de aplicación conforme a la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de aprobación del planeamiento correspondiente.

Artículo 187. Sistema de Actuación.

Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización se gestionarán y se ejecutarán por el sistema de compensación.

Artículo 188. Aprovechamiento Tipo.

En el caso de los Sectores UI-1, UI-2 y UI-3 de uso global industrial:

A. Se establece una única Área de Reparto para los tres Sectores de Suelo Urbanizable de uso global industrial. Se fija el siguiente aprovechamiento tipo para dicha área de reparto:

Aprovechamiento tipo: 0,899 m²t/m²s.

B. Coeficientes de ponderación.

Por su uso exclusivo industrial, se fijan los siguientes coeficientes:

Área	Uso	C.P.	S.Total	Aprov.	m ² t/m ²	Exc.
UI-1	Ind.	1	44.634	0,899	40.126	0
UI-2	Ind.	1	78.366	0,899	70.451	0
UI-3	Ind.	1	64.007	0,899	57.542	0
TOTAL			187.007		168.119	

En el caso del Sector UR-1 uso global residencial:

A. Se establece un Área de Reparto coincidente con el Sector UR-1 de uso global residencial, fijándose, conforme a la legislación vigente en materia de urbanismo, el siguiente aprovechamiento medio para la misma:

Aprovechamiento medio: 0,683 m²t/m²s.

Área	Uso global	S.Total	Aprov.	m ² t/m ²
UR-1	Residencial	29.674,50	0,683	20.268

Artículo 188.Bis. Ficha de planeamiento del Sector Urbanizable Ordenado UR-1.

Se adjunta la ficha de planeamiento correspondiente al sector de Suelo Urbanizable Ordenado UR-1, donde se recogen las condiciones de desarrollo del mismo.

Ficha de planeamiento del suelo urbanizable ordenado UR-1.

Condiciones del desarrollo del Área UR-1.

Nombre: Sector «Sur del Recinto Ferial».

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Ordenado.

Instrumento de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Superficie aproximada: 29.674,50 m² de suelo.

Iniciativa de planeamiento: Privado/público.

Sistema de actuación: Compensación.

Objetivos:

- Ordenar la zona situada al sur del actual Recinto Ferial como ámbito previsto para el ensanche del núcleo urbano de Dos Torres con uso residencial destinado a viviendas unifamiliares.

- Previsión de las superficies necesarias para atender la demanda de equipamiento público, y ubicación del mismo conforme a la propuesta contenida en este documento.

- Obtención de los terrenos necesarios para el sistema de espacios libres de uso y dominio público, entendido como elemento estructurante de la intervención propuesta.

- Se contemplará las medidas necesarias para la adecuada canalización del Arroyo de los Charcones incluido en su ámbito.

- Se contemplará el tratamiento adecuado del vial de contacto entre el sector de Suelo Urbanizable Ordenado UR-1

y el Recinto Ferial, así como del sistema de espacios libres de uso y dominio público de cesión, conforme a lo recogido en las normas específicas que regulan este sector.

Uso global: Residencial.

Tipología propuesta: Vivienda unifamiliar.

Aprovechamiento medio: 0,683 m² t/m² s.

Densidad máxima de viviendas a materializar en el ámbito de la UR-1: 45,50 viviendas/Ha.

Número máximo de viviendas: 135 viviendas.

Techo máximo residencial en el ámbito del UR-1: 20.268 m² t.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de urbanismo en lo referente al porcentaje del aprovechamiento de cesión a favor de la administración municipal.

Superficie residencial máxima: 13.512 m².

Reservas mínimas para cesiones:

- Sistema de espacios libres: 4.220 m² de suelo.

- Sistema de equipamientos públicos (EGB+Social+Comercial): 2.850 m² de suelo.

Observaciones:

- Se recomienda el tratamiento del vial de contacto entre el Recinto Ferial y este sector como vía rodada provista de arbolado de características y porte adecuado para contribuir a la atenuación acústica necesaria para el caso de la emisión esporádica o temporal de ruidos que pueda producir el desarrollo de ciertas actividades próximas al sector -caso del Recinto Ferial y de la Plaza de Toros, ambas de titularidad municipal.

Normas específicas de aplicación en el suelo urbanizable ordenado.

Artículo SUO.1. Determinaciones de carácter general.

El Suelo Urbanizable Ordenado UR-1 atenderá a lo señalado en todos los artículos contenidos en las presentes «Normas Específicas de aplicación en el Suelo Urbanizable Ordenado UR-1», y en su defecto, a lo dispuesto en el resto del texto articulado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de Dos Torres.

Artículo SUO.2. Ordenanzas particulares de la zonificación «Ensanche residencial en Suelo Urbanizable Ordenado UR-1».

1. Ambito de aplicación.

El presente artículo será de aplicación a las zonas calificadas como «Ensanche residencial en Suelo Urbanizable Ordenado UR-1» en el presente documento de planeamiento.

2. Parcelación.

A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: cien (100,00) metros cuadrados.

- Lindero frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

B. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las condiciones mínimas recogidas en el apartado A del presente punto.

3. Alineaciones.

Las edificaciones dispondrán obligatoriamente su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores que quedan recogidas en los correspondientes planos de ordenación específicos a escala 1:500 del Suelo Urbanizable Ordenado UR-1.

4. Ocupación de parcela.

La edificación deberá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de parcela.

5. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en los planos de ordenación específicos a escala 1:500 del Suelo Urbanizable Ordenado UR-1.

6. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial vinculados a la vivienda.

7. Altura y número de plantas.

A. El número máximo de plantas será de dos (PB+1). Esta condición es de aplicación para cualquiera de los volúmenes edificados sobre la parcela.

B. La altura en unidades métricas máxima con respecto a la cota de referencia será, para edificios de dos plantas (PB+1), de setecientos (700) centímetros. Se tomará como punto de referencia superior para la medición la cara superior del forjado de la última planta vividera. En caso de forjados inclinados, la cumbre superior no superará el punto superior de medición en más de ciento ochenta (180) centímetros.

C. Dicha altura máxima se establece como obligatoria en las fachadas vinculadas a viales o espacios libres públicos. En el caso de parcelas en esquina, esta obligatoriedad se mantendrá en una longitud mínima de seis (6) metros medidos desde la fachada vinculada al vial que permite el acceso principal al inmueble. En el caso de parcelas con fachadas vinculadas a dos viales paralelos, la altura de dos plantas se entenderá como obligatoria para el caso de la fachada que cuenta con el acceso principal a la vivienda, quedando regulada la otra fachada conforme a lo dispuesto en el punto 11 del presente artículo.

D. Quedarán exentos del cumplimiento del apartado C del presente punto los proyectos de arquitectura unitaria que actúen sobre un frente completo de manzana, aunque sí deberán atender al resto de condiciones establecidas en los apartados A y B.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permiten volúmenes contruidos por encima de la altura máxima permitida.

Sólo podrán rebasar dicha altura máxima los elementos relacionados con las instalaciones propias de la edificación, tales como ventilación, climatización y/o telecomunicaciones.

9. Edificabilidad neta.

Se establece como edificabilidad máxima sobre la superficie de parcela neta 1,5 m²/m²

10. Patios.

Se permitirán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las características siguientes:

- Contarán con una superficie mínima de 9 m².

- Deberá poderse inscribir en toda su altura un círculo de diámetro mínimo 3 m.

11. Condiciones particulares de estética.

A. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

B. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

C. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

D. En defecto de otras determinaciones, se estará a lo señalado en el «Capítulo IV. Condiciones estéticas» del «Título II. Normas generales de la edificación» de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres.

12. Condiciones particulares de uso.

A. El uso de la zona será el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

Además se permiten los siguientes usos compatibles (principales o complementarios, estos últimos vinculados a la vivienda unifamiliar):

- Equipamiento comercial.
- Equipamiento comunitario.
- Hostelería.
- Ocio, diversión y espectáculos.
- Oficinas.
- Garajes-aparcamientos y servicios del automóvil.
- Talleres artesanales.
- Estacionamiento de vehículos.

C. Quedan prohibidos los siguientes usos:

- Residencial en categoría plurifamiliar.
- Industrial.

D. Se estará a lo señalado para las condiciones de usos en el «Capítulo VI. Ordenanzas Generales de Usos» del «Título II. Normas Generales de la Edificación» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres.

E. En todo caso, deberá siempre atenderse a lo señalado en las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación para la implantación de aquellos usos regulados y/o afectados por las mismas.

Artículo SUO.3. Otras ordenanzas particulares de aplicación en el Suelo Urbanizable Ordenado UR-1.

1. En el caso de las zonas del Suelo Urbanizable Ordenado UR-1 destinadas a sistema de equipamientos públicos y sistema de espacios libres de uso y dominio público, se estará a lo regulado para dichos usos en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Dos Torres.

2. El tratamiento del vial norte del ámbito ordenado en contacto entre el sector de Suelo Urbanizable Ordenado de uso global residencial y el Recinto Ferial, deberá tratarse como vía provista de arbolado de características y porte adecuado que permitan la atenuación acústica necesaria para el caso de la emisión esporádica o temporal de ruidos que pueda producir el desarrollo de ciertas actividades próximas al sector -caso del Recinto Ferial y de la Plaza de Toros, ambas de titularidad municipal-.

3. Igualmente, se procederá en el suelo destinado a sistema de espacios libres de uso y dominio público de cesión en el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado UR-1, a la plantación de especies arbóreas de características y porte adecuado que permitan la atenuación acústica necesaria para el caso de la emisión esporádica o temporal de ruidos que pueda producir el desarrollo de ciertas actividades próximas al sector-caso del Recinto Ferial y de la Plaza de Toros, ambas de titularidad municipal-.

CAPITULO III

Actuaciones relacionadas con sistemas generales no adscritos incluidos en suelo urbanizable

Artículo 188. Bis 2. Sistemas generales no adscritos incluidos en suelo apto para urbanizar.

A continuación se adjunta la ficha correspondiente al sistema general no adscrito incluido en suelo apto para urbanizar.

Condiciones del sistema general/proyecto de intervención pública PI-1.

Nombre: Proyecto de Intervención Pública «Recinto Ferial».

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable.

Instrumento de intervención: Proyecto de intervención pública (proyecto de urbanización y de edificación).

Superficie aproximada: 8.135 m² de suelo.

Iniciativa de planeamiento: Pública.

Objetivos:

- Redacción y ejecución de un proyecto de intervención pública para el Recinto Ferial de Dos Torres de propiedad municipal, que contemple la urbanización necesaria para dicho recinto, y en su caso, las obras de edificación que resultasen necesarias para la construcción de instalaciones vinculadas al mismo.

- El proyecto de intervención pública contemplará la adecuación del Recinto Ferial como sistema de espacios libres y de equipamientos, contemplando el tratamiento del mismo mediante la implantación de especies arbóreas, adecuadas en sus características y porte, para contribuir a la atenuación acústica de los niveles de emisión de ruido que, de forma esporádica o temporal, puedan producirse por el desarrollo de las actividades propias del recinto -Feria de la localidad-.

Reserva del suelo:

- Sistema general de espacios libres y equipamiento: 8.135 m² de suelo.

Observaciones:

- La intervención en el área delimitada deberá contemplar obligatoriamente la elaboración, en cada momento, de los documentos técnicos necesarios que garanticen la correcta urbanización del recinto y/o la edificación de las instalaciones vinculadas al mismo.

TITULO V

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 189. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos del Término Municipal de Dos Torres no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, en los planos de Clasificación y Estructura Orgánica de Territorio.

Artículo 190. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de este artículo y siguientes es el de los terrenos clasificados como No Urbanizables, y el de los clasificados como Urbanizables en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 191. Categorías.

En suelo no urbanizable se establece una clasificación en Zonas según el tipo de ordenación o protección, que se delimitan en los planos de Ordenación, y se describen a continuación:

1. Suelo No Urbanizable: Zonas Protegidas: Complejo de Interés Ambiental.
2. Suelo No Urbanizable: Dehesas.
3. Suelo No Urbanizable: Zonas de Prohibición.
4. Suelo No Urbanizable: Vaquerizas.
5. Suelo No Urbanizable: Régimen General.

Artículo 192. Régimen jurídico de la Propiedad en Suelo No Urbanizable.

1. La facultad de utilización de uso urbanístico en Suelo No Urbanizable se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido

edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos exigir indemnización.

Artículo 193. Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, que constituyen Núcleo de población tal y como se describe en estas Normas, o industrias o establecimientos comerciales, ya sean de asentamiento unitario o diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 194. Usos regulados.

En el suelo no urbanizable, los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

1. Agrícola.
2. Servicio de carreteras.
3. Público.
4. Deportivo y recreativo.
5. Agropecuario.
6. Extractivo.
7. Actividades al servicio de grandes infraestructuras.
8. Vertidos.
9. Vivienda.
10. Industrial.
11. Complemento actividad agrícola.

Artículo 195. Clases de Usos.

A los efectos del presente título los usos de suelo pueden ser:

a) Usos permitidos.

Son aquéllos que, previa licencia Municipal, y, en su caso, autorización de los organismos competentes, pueden implantarse en esta clase de suelo, por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos incompatibles.

Son aquéllos cuya implantación esté expresamente prohibida.

Artículo 196. Definición de Núcleo de Población.

Se entiende por Núcleo de Población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las Normas de Implantación (generales y particulares) contenidas en este Título V.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas Normas de Implantación se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de Núcleos de Población:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la administración competente.

- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea menor a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efec-

túen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obras y para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística, aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo a la actividad agraria.

CAPITULO II

Construcción en suelo no urbanizable

Sección I

Características generales

Artículo 197. Tipos de edificaciones.

Las edificaciones o instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 11 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en su artículo respectivo y que a continuación se relacionan:

- Edificación agrícola: art. 201.
- Servicio de carreteras: art. 202.
- Edificación pública: art. 203.
- Instalación deportiva y recreativa: art. 204.
- Instalación agropecuaria: art. 205.
- Instalación extractiva: art. 206.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras: art. 207.
- Vertedero: art. 208.
- Vivienda: art. 209.
- Infraestructuras interurbanas: art. 210.
- Industria: art. 211.

Artículo 198. Condiciones de implantación.

a) Las señaladas en los art. 15, 16 y 17 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) Cumplimiento de la Legislación Específica o Normativa Sectorial aplicable en razón de su uso o actividad.

c) Cumplimiento de la Normativa de Protección, y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba y Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico.

Además de estas Condiciones Generales de Implantación y dependiendo del tipo en que se encuentre la obra, se cumplirán las Condiciones Particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos ejes de carretera y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no existe posibilidad de formación de núcleo urbano de población en el lugar.

Artículo 199. Condiciones de la Edificación.

A) Condiciones Estéticas y Paisajísticas:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquéllas que tengan carácter provisional.

- Se plantarán árboles, preferentemente de especie autóctonas que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.

- En caso de que se realicen terraplenes de 1,50 m. de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3, o con muros de contención de altura inferior a 2,50 m.

- Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuida-

do en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

B) Cerramiento de parcela:

- En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento, ésta se realizará preferentemente según la usanza tradicional de la zona, con muros de piedra natural asentada a hueso, de 1,10 m de altura máxima.

- Caso de no realizarse de la forma anterior, la cerca podrá ejecutarse de tal modo que su parte de fábrica maciza no supere los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.). Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

C) Vertidos:

- Se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica Sectorial y en la Normativa de Protección, en concreto, en el Plan Especial de protección del Medio Físico (N.8.4. Vertidos, de las Normas generales de Regulación de Usos y Actividades).

- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, se situará a más de 15 metros de los linderos de la parcela y a más de 150 metros de pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

Además de estas Condiciones Generales de la Edificación, se cumplirán las Condiciones Particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

Artículo 200. Tramitación y Fuera de Ordenación.

1. Tramitación.

A efecto de la tramitación de las obras en Suelo No Urbanizable y de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de gestión Urbanística, los tipos de edificaciones señaladas en el artículo 197, excepto las infraestructuras interurbanas, se pueden clasificar en dos grandes grupos:

A) Aquéllos que de acuerdo con el art. 16.3 regla 1.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana sólo necesitan para su implantación la obtención de la preceptiva licencia Municipal. Pertenecen a este grupo los tipos «Edificación Agrícola» art. 201, «Servicio de carreteras» art. 202 y salvo los supuestos contemplados en el mismo, y «Edificación vinculada a las Grandes Infraestructuras» art. 207.

B) Aquéllos incluidos en los supuestos del artículo 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana, seguirán el procedimiento en el previsto. Pertenecen a este grupo los demás tipos no comprometidos en el grupo A.

En estos casos deberá presentarse para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo, en el Ayuntamiento de Dos Torres, la siguiente documentación:

- Instancia con el nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.

- Planos de situación y parcela a escala y con amplitud geográfica suficientes para que puedan apreciarse, tanto las Condiciones Generales de Implantación como las Condi-

nes Particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación, la planimetría oficial existente.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas fundamentales de la misma: altura, materiales, cubierta, cerramientos e instalaciones.

- Justificación de los servicios con los que va a estar dotada la edificación y su situación, en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.

- Justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

Además, con carácter general y para todos los tipos, se justificará el cumplimiento de:

- Legislación Específica o Normativa Sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.

- Normativa de Protección y el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, la cual lo someterá a Información Pública durante 15 días. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Para la preceptiva obtención de la licencia municipal de obras se seguirá lo especificado en el Título I, Capítulo V, Sección II de las presentes Normas.

Las obras menores y las de reforma que no supongan aumento de la edificabilidad o cambio de uso, solo necesitarán para su tramitación la obtención de la preceptiva licencia municipal.

2. Fuera de Ordenación.

Las edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resultaren disconformes con las mismas, quedan calificadas como fuera de ordenación.

De acuerdo con el art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no estén en ruina.

b) Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico y la Normativa Sectorial Aplicable.

c) Que hayan contado con la debida licencia municipal y en su caso con la preceptiva autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, o bien que a juicio de ésta pueda considerarse legalizada su situación anterior.

d) Que a juicio de la Comisión, la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.

Sección III

Normativa específica según tipo de construcciones

Artículo 201. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones particulares:

- Parcela mínima.

En el Suelo No Urbanizable, que no sea de específica protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, dependiendo del tipo de cultivo, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela, a efectos de la posibilidad de edificar:

- Regadío: 1 Ha.
- Olivo y Vid: 2 Ha.
- Otros cultivos de secano: 3 Ha.
- Dehesa, encinar, monte, etc.: 10 Ha.

El Ayuntamiento correspondiente, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

- Distancia mínima de la edificación al núcleo urbano: 500 metros. En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición y se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de edificación, no contravenga la Normativa de Protección y el PEPME.

- Distancia mínima de la edificación a carreteras: 50 metros. Esta condición de implantación podrá ser eximida por el Ayuntamiento, en base a los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior.

3. Usos.

Explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- Viviendas para el personal o propietario de la explotación.
- Almacén de productos agrícolas y maquinaria, pequeños silos y depósitos.
- Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- Lagares, molinos, e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

Una o dos plantas: 7,00 m.

Se autorizarán torres o cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más de un 50% de su perímetro.

- Separación a linderos.
- Parcela de regadío: 25 mts.
- Parcela de secano: 50 mts.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más del 0,50% de la superficie de la finca.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

La cubierta será inclinada en general.

Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiendo su uso a simples cercados de huecos.

En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y forma sensiblemente cuadrangular.

La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la zona.

5. Tramitación.

Para la tramitación de las edificaciones agrícolas solamente será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras ante el Ayuntamiento.

En cualquier caso, se justificará debidamente el cumplimiento tanto de las condiciones generales de implantación

como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo.

Asimismo, se justificará el cumplimiento de la Normativa de Protección y del Plan especial de Protección del Medio Físico.

Artículo 202. Servicio de carreteras.

1. Definición.

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras, destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación al casco urbano: 500 m.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 25 m. Esto, con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la Legislación específica en materia de carreteras.
- Distancia máxima a ejes de carreteras: 100 mts.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m, salvo que se agrupen en «Áreas de Servicios de Carreteras». Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones de «Servicios de Carreteras» individualizados, salvo la distancia mínima entre un «Área» y otro «Servicio de Carreteras», que será mayor a $250 \times N$ m, siendo N el número de edificaciones que integran el «Área».

3. Usos.

- Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.

- Bares, restaurantes, hostales y moteles.

- Puestos de Socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

- La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

Una o dos plantas: 7 mts.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

La edificación no ocupará en planta más de un 25% de la superficie de la parcela.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos, con un mínimo de tres.

6. Tramitación.

La implantación de los «Servicios de Carretera» salvo los exclusivamente vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo, se deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes Documentos:

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación que figuran en el presente artículo. En caso de que se pretendiera constituir un «Área de Servicios», se acompañarán además, los siguientes datos:

Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficientes para que se puedan apreciar las «Condiciones

de Implantación para Areas de Servicio» que figuran en este artículo.

Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el Area.

Previsión de las instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.

- Justificación del cumplimiento de la Legislación Específica Sectorial que le sea de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección y del PEPMF.

- Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.

Artículo 203. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al Núcleo Urbano: 500 m.

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Quedan exentos de todas las condiciones de implantación los terrenos no urbanizables colindantes con el casco expresamente destinados al uso de equipamiento comunitario. Estos terrenos se encuentran convenientemente grafiados en los planos de clasificación», «Usos pormenorizados», «Zonificación y «Alineaciones y rasantes».

3. Usos.

- Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

- Hoteles y paradores vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

- Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

- Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

- Centros docentes, de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.

- Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc...

- Centros sanitarios y hospitalarios.

- Cementerios y Necrópolis.

- Equipamiento Social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en medio rural).

4. Condiciones Particulares de la Edificación.

- Altura.

La edificación tendrá un máximo de dos plantas (7 m). Excepcionalmente, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar 3 plantas en razón a las necesidades específicas, valorando que no se produzca impacto negativo.

- Separación a linderos.

La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

Excepcionalmente en las parcelas mencionadas en el apartado 2 de este artículo la edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de las mismas.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica, mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable, en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la Edificación Pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la Normativa Sectorial aplicable.

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación.

- Justificación del cumplimiento de Legislación específica sectorial de aplicación.

- Justificación del cumplimiento de la Norma de Protección y del PEPMF.

Artículo 204 Instalación deportiva y recreativa.

1. Definición.

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en medio rural.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 50 m.

- Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones: 100 m.

3. Usos.

- Zonas de acampada.

- Parques recreativos naturales, parques de atracciones.

- Clubes deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en Suelo No Urbanizable.

- Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

- Se excluye el uso residencial. No obstante la instalación podrá albergar una vivienda siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la Normativa de protección, en concreto el PEPMF.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La edificación tendrá un máximo de una planta.

- Separación a linderos.

La edificación principal se separará un mínimo de 10 mts. de los linderos de la parcela.

- Ocupación.

La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará, así mismo, con acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse además de la documentación que se indica en las Normas Generales los documentos siguientes:

- Justificación de su implantación en suelo no urbanizable en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres o a la falta de suelo urbano vacante, apto para la implantación.

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de implantación.

- Justificación del cumplimiento de la Legislación específica sectorial de aplicación, Ley 10/1990 de 15 de octubre Ley de Deportes.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección y del PEPMF.

Artículo 205. Instalación Agropecuaria.

1. Definición.

Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la edificación al Núcleo Urbano: 1.000 m.

- Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 mts.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 mts.

3. Usos.

- Granjas avícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura.

- Estables de ganado, vaquerizas y cebaderos.

- Silos y almacenes de abonos, herbicidas, etc...

- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos, etc...

- Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

4. Condiciones Particulares de la Edificación.

- Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o los 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 20 m de los linderos de la parcela.

5. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las Normas generales los documentos siguientes:

- Justificación de la necesidad de implantación en el Suelo No Urbanizable.

- Justificación del cumplimiento de las Condiciones Particulares de Implantación establecidas en el presente artículo.

- Justificación del cumplimiento de la Legislación Específica sectorial de aplicación.

- Justificación del Cumplimiento de la Normativa de Protección y del PEPMF.

Artículo 206. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado, y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo estudiará, especial y detalladamente los casos en que este tipo de

instalaciones pretenda implantarse en las proximidades del núcleo de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en medio rural, etc..., valorándose los perjuicios que ocasionará en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc...) la Comisión Provincial de Urbanismo podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las «Industrias» (art. 210).

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

3. Usos.

- Minas a cielo abierto.

- Minas subterráneas.

- Canteras. Graveras.

En las instalaciones de minas y canteras se podrá construir una vivienda para guarda.

4. Condiciones de la instalación.

Además de cumplir la Legislación Específica Sectorial que le sea de aplicación y la Normativa de Protección, en concreto, el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas, ni alteren la geomorfología de la zona.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- Altura.

La que se necesite. En caso de superar las dos plantas o los 7 mts. de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

5. Cese de las explotaciones.

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y flora.

6. Tramitación.

La implantación de estas Instalaciones Extractivas se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que la Comisión Provincial de Urbanismo pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación, figurando en el mismo el casco si estuviere próximo, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras y cuanto información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad del emplazamiento.

- Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental y de no afectación a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de estas instalaciones en el que se demuestre que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni la geomorfología de la zona.

- Plan de restauración informado favorablemente por la Agencia del Medio Ambiente.

Artículo 207. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen Condiciones Particulares de Implantación. Solamente se cumplirán las Condiciones Generales, y en especial, la Normativa de Protección y el PEPMF.

No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo, estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificación en las proximidades del casco urbano, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda, indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de «Industrias», artículo 211.

3. Usos.

- Casetas de peones camineros, instalaciones para el mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, etc...

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al Sistema General de telecomunicaciones, radio y TV.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o los 7 m, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

- Separación a linderos.

La edificación principal se situará a más de 25 m de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la Legislación Sectorial y Específica de la infraestructura no lo determinara.

- Condiciones estéticas y paisajísticas.

En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montes, entorno próximo a embalses, riberas de ríos, etc...) se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente, mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento, de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A dicha solicitud deberá acompañar:

- Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.

- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección, y en concreto del PEPMF.

- En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado 2 del presente artículo, es decir, que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones allí señaladas.

- Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las «Condiciones Estéticas y Paisajísticas» del presente artículo.

Artículo 208. Vertedero.

1. Definición.

Instalaciones destinadas a vertido de residuos y depósito de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la instalación al casco urbano: 2.000 m.

- Distancia mínima de la instalación a ejes de carreteras: 500 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

- Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por la Comisión Provincial de Urbanismo un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

- Dentro del estricto cumplimiento de la Normativa de Protección y del PEPMF se asegurará la ausencia de Impacto Ambiental y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

3. Usos.

- Vertederos controlados de basura.

- Vertederos de escombros.

- Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.

- Cementerios de coches.

- Balsas de alpechín.

4. Condiciones de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc..., cumplirá las siguientes condiciones:

- Altura.

Una planta.

- Separación a linderos.

25 mts.

- Cerramiento de parcela.

La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las Condiciones Generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado, en doble fila, con árboles de hoja perenne.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que se pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, éstos serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

6. Tramitación.

La implantación de estos «Vertederos» se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización provisional por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse en el Ayuntamiento,

además de la documentación que se indica en las Normas generales, los siguientes documentos:

- Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental, y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.
- Justificación, mediante los estudios oportunos, de la no afección de los recursos hidrológicos.
- Justificación de que los vientos dominantes no pueden llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

La Comisión Provincial de Urbanismo podrá limitar en el tiempo la autorización de la implantación de estas instalaciones, exigiendo el compromiso por parte del solicitante de levantar las instalaciones en un plazo prefijado, restituyendo, a su conclusión los terrenos a las condiciones primitivas en que se encontraban los terrenos.

Artículo 209. Vivienda.

1. Definición.

Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Particulares:

- Distancia mínima de la instalación al casco urbano: 1.000 m.
- Distancia mínima de la instalación a carreteras: 100 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 mts. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- Parcela mínima: la determinada en el art. 201 para cada tipo de cultivo, con la excepcionalidad contemplada en el mismo para parcelas históricas de menor superficie.

3. Uso.

Vivienda unifamiliar.

4. Tramitación.

La implantación de estas viviendas se tramitará según lo dispuesto en el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los siguientes documentos:

- Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.
- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Protección, y en especial, del Plan Especial de Protección del Medio Físico.

5. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

Una o dos plantas: 6,50 m.

- Separación a linderos.

La edificación estará situada a una distancia mínima de 15 mts. de los linderos de la parcela.

- Composición.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona, evitando por tanto los esquemas compositivos tipo «Chalet», propios de zona rurales.

- Materiales.

Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.

- Cubiertas.

Serán generalmente inclinadas, de faldón de teja cerámica árabe.

- Cerramiento de parcela.

Es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. Caso de realizarse se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales.

Artículo 210. Infraestructuras Interurbanas.

1. Tipos.

Clasificamos a las infraestructuras interurbanas en los siguientes grupos:

B) De superficie:

- Carreteras.
- Vías Férreas.
- Canales.

C) Aéreas.:

- Líneas de alta tensión.

D) Subterráneas:

- Redes de agua.
- Líneas telefónicas.
- Emisarios.
- Otras conducciones.

E) De superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierras, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitarán la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc...) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en el casco urbano deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes, hasta una distancia de 500 mts. medidos desde el final de la población.

2. Subterráneas.

Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

3. Estudio Previo de Impacto Ambiental.

Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelo incluido en el Catálogo de Espacio y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico, u otros parajes de singular valor paisajístico, deberán acompañarse de un Estudio Previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el Impacto Final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará Estudio de no afección de restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

4. Tramitación.

La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica y,

en el supuesto de que resulte preceptiva la licencia urbanística, deberán contar con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 211. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos.

2. Implantación.

Además de cumplir las Condiciones Generales de Implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación al núcleo urbano (o U.I.2): 2.000 m.
- Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 500 mts. No obstante podrá situarse a menos de 500 mts. de otra única industria, pudiendo agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

3. Usos.

Industria y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura.

La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Separación a linderos.

La edificación se situará a más de 25 m de los linderos de la parcela.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de estas «Industrias» en el medio rural, se tramitará de acuerdo con el art. 16.3, regla 2.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para su autorización por la Comisión Provincial de Urbanismo deberá presentarse además de la documentación que se indica en las Normas Generales los documentos siguientes:

- Justificación de cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.
- Justificación de cumplimiento de la Normativa de Protección y del PEPMF.

CAPITULO III

Condiciones particulares para tipo de suelo no urbanizable

Sección I

Suelo no urbanizable. Zonas protegidas: Complejo de interés ambiental

Artículo 212. Descripción.

Comprende los terrenos grafiados en planos como tales, catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba en la categoría de Protección Especial Compatible como parte del Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA.1. «Río Guadalme».

Artículo 213. Marco jurídico: Normativa Específica de aplicación.

Será de aplicación la Norma 40 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Artículo 214. Régimen particular de usos.

En estos espacios se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
- Las instalaciones de primera transformación de productos agrícolas, invernaderos e instalaciones ganaderas no tradicionales.
- Instalaciones deportivas, parques de atracciones, campamentos de turismo y construcciones hoteleras de restauración.
- Construcciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- Cualquier tipo de edificación industrial.
- Los vertederos de residuos sólidos.
- Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de obra pública o guardería.
- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- Cualquier actividad generadora de vertidos que pueda suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

Se consideran usos compatibles:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada.
- Edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los parques rurales y albergues sociales con las siguientes limitaciones:
 - No situarse a distancias mayores de 1 Km. del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

Será preceptivo con la documentación de proyecto el preceptivo Estudio de Impacto ambiental:

- Las instalaciones no permanentes de restauración y usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, con las siguientes limitaciones:

La licencia deberá ser denegada cuando la explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

Asimismo se denegará la licencia cuando la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

Tampoco se concederá licencia si el promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- Las infraestructuras que deban localizarse ineludiblemente en estos espacios. Es preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

- Las extracciones de áridos deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental y ser autorizadas expresamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (según Norma 23 del PEPMF).

Sección II

Suelo no urbanizable

Artículo 215. Descripción.

Lo constituyen extensos espacios de dehesas y encinares de notable valor paisajístico y faunístico, ubicados en el término municipal y delimitados como tales en los planos de ordenación.

Artículo 216. Marco jurídico: Normativa específica de aplicación.

Por incluir el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba un epígrafe en el que se protege la formación de dehesas del «valle de los Pedroches», le son de directa aplicación las especificaciones de dicho Plan, más concretamente las contenidas en el Título II: Normas de régimen Jurídico, y en los artículos 15, 35 y 37 de la Sección primera, Título III: Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades.

Artículo 217. Régimen particular de usos.

Según lo especificado en el Título IV, art. 37 del PEPMF, los usos regulados en este tipo de suelo serían los siguientes:

1. Usos prohibidos.

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuerto y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público, o las de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

2. Usos permitidos o compatibles.

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulaciones de ganado, etc..., será requisito indispensable la aportación de un proyecto con estudio de impacto ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de impacto ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en esta zona, previo proyecto y realización de estudio de impacto ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No afectar a una superficie superior al 15% del espacio que nos ocupa.

- No implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria del terreno.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En todo caso, será preceptivo, además del proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turístico recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes, según lo dispuesto en el art. 26 del Plan.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo establecido en el art. 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, o vinculadas al Sistema general de Telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un estudio de impacto ambiental.

Las edificaciones e instalaciones que posibiliten el desarrollo de los usos permitidos cumplirán lo especificado en el Capítulo II de este Título V, en todo lo que no contravenga las condiciones expresadas en el presente artículo.

Al no tratarse de un espacio relacionado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia, le serán de aplicación las especificaciones anteriores, con la siguiente salvedad:

- Queda autorizado el uso de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y a la guardería de complejos situados en medio rural.

Las edificaciones que posibiliten el desarrollo del anterior uso habrán de adecuarse, como todas las ejecutadas en suelo no urbanizable, a lo especificado en el Capítulo II del presente Título V.

Sección III

Suelo no urbanizable: Zona de Prohibición

Artículo 218. Descripción.

Constituyen este tipo de suelo diversas franjas de terreno no urbanizable con especial protección por su característica de colindante con alguna infraestructura general del territorio, como carreteras, caminos, vías férreas, etc..., con cauces de ríos y arroyos, pantanos, etc...; una franja de terreno de 60 m de anchura media, colindante con los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables y equipamiento en suelo no urbanizable a lo largo de todas sus lindes con suelo no urbanizable; y la bolsa de terreno delimitada por el casco urbano y la nueva redonda, al este del casco.

Artículo 219. Régimen particular de usos.

a) Los terrenos colindantes con infraestructuras o elementos naturales, se atenderán a lo señalado por la Normativa Específica que les sea de aplicación, relacionada en el Título VI de las Presentes Normas.

b) En el resto de los terrenos anteriormente descritos y delimitados en los planos de Calificación y Estructura Orgánica del Territorio queda totalmente prohibido cualquier uso que no sea el agrícola.

En estos terrenos no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación ni infraestructura destinada a uso particular. Sí podrán realizarse obras de instalación de infraestructuras generales.

No obstante, en los edificios e instalaciones actualmente existentes podrán autorizarse cuantas obras sean precisas para su mantenimiento, ornato y conservación.

En ningún caso se permitirán obras que puedan provocar el establecimiento en esta zona de usos y actividades típicamente urbanos.

Sección IV

Suelo no urbanizable: Vaquerizas

Artículo 220. Descripción.

Se trata de una pequeña zona periférica del término municipal, colindante con el de la cercana localidad de El Viso, donde se ha concentrado un elevado número de pequeñas semiestabulaciones de ganado vacuno explotadas familiarmente, sin ningún tipo de control de vertido de residuos ni soporte infraestructural.

Su localización exacta queda reflejada en los planos de información y ordenación.

Artículo 221. Régimen particular de usos.

Se delimita y reconoce la existencia de esta zona con el fin de:

- Mantener el uso existente, dada la importancia económica de estas pequeñas explotaciones para la localidad.
- Impedir el asentamiento de nuevas instalaciones en la zona, dada su densidad actual y la deficiencia de condiciones higiénicas de las ya existentes.
- Impedir la extensión de este tipo de instalaciones a los terrenos colindantes bajo las actuales condiciones.
- Instar a las Administraciones correspondientes a arbitrar las medidas necesarias para subsanar las actuales deficiencias que ven incrementado su impacto negativo en el medio debido a la elevada concentración de instalaciones en tan reducido espacio físico.

El uso de esta zona será exclusivo.

Sección V

Suelo no urbanizable: Régimen general

Artículo 222. Descripción.

Comprende esta zona los terrenos no incluidos en ninguno de los otros tipos de Suelo No Urbanizable.

Artículo 223. Régimen particular de usos.

Será de aplicación todo lo especificado en el Título V, Capítulo II de las presentes Normas.

TITULO VI

NORMATIVA DE PROTECCION

CAPITULO I

Normas generales

Artículo 224. Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1. Legislación específica.

- Ley de Carreteras y Caminos. 25/1988 de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. RD 1073/1977 de 8 de febrero.

2. Zonas afectadas.

a) Zona de domino público.

Art. 21 Ley de Carreteras y 66 y ss. de su Reglamento.

Son los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación.

En autopistas, autovías y vías rápidas la dimensión de las franjas queda fijada en 8 mts. de anchura, medidos de la misma forma.

b) Zona de servidumbre.

Art. 22 Ley de Carreteras y 70 y ss. de su Reglamento.

Son dos franjas de terrenos a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m, medidos desde las citadas aristas.

Las autopistas, autovías y vías rápidas la dimensión de las franjas queda fijada en 25 m de anchura, medidos de la misma forma.

c) Zona de afección.

Art. 23 Ley de Carreteras y 73 y ss. de su Reglamento.

Son dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por las zonas de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 m, medidos desde las citadas arista.

En autopistas, autovías y vías rápidas, la dimensión de las franjas queda fijada en 100 m de anchura, medidos de la misma forma.

d) Línea límite de edificación.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación. Se sitúa a 25 m de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependan las mismas podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

En las variantes o carreteras de circunvalación construidas con el objeto de eliminar las travesías de la población, la línea límite de edificación se situará a 100 m medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

3. Usos.

a) Zona de domino público.

Sólo se admiten la carretera y sus elementos funcionales, entendiendo por tal toda zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares y complementarios.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de las carreteras previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y/o Administraciones competentes cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

b) Zona de servidumbre.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y/o Administraciones competentes.

En todo caso, las citadas Administraciones podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

c) Zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se recurrirán a la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y/o Administraciones competentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen en la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de aplicación o variación de la carretera en un futuro no superior a 1.º años o en lo especificado en el párrafo siguiente.

En la zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación no se autorizarán edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

En la zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección podrán autorizarse toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se adecuen a las condiciones generales y particulares de implantación, previo otorgamiento de la preceptiva autorización por la Administración o Administraciones competentes.

Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en el art. 29 de la Ley de Carreteras y 137 y 138 de su Reglamento.

Fuera de los tramos urbanos queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Artículo 225. Protección de las líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica.

- Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas. Decreto 2619/1966 de 20 de octubre.

- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1988 de 28 de noviembre.

- Ley 49/1984 de 26 de diciembre sobre Explotación Unificado del Sistema Eléctrico Nacional.

2. Zonas afectadas.

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cargarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión.

Los bosques, árboles y masas de arbolado se sitúan a una distancia de la línea eléctrica de:

1,5+U (KV)/100 metros, con un mínimo de 2 metros.

Las edificaciones se situarán a una distancia de la línea eléctrica de:

3,3+U (KV)/100 metros, con un mínimo de 5 m sobre los puntos accesibles a las personas y un mínimo de 4 mts. sobre los puntos no accesibles a las personas.

(U=tensión compuesta en KV).

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más favorable que

puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 226. Protección de aguas. Cauces públicos y riberas.

1. Legislación específica.

- Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley de Aguas.

- Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 277/1988 de 29 de noviembre.

2. Zonas afectadas.

A) Zona de servidumbre de 5 m de anchura.

En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados, otorgada por el organismo de cuenca).

B) Zona de policía, de 100 m de anchura.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Se prohíbe todo tipo de obra o actividad que perturbe el régimen o deteriore la calidad de un acuífero subterráneo.

Toda obra o actividad que afecte a zonas húmedas (zonas pantanosas o encharcadas, incluso creadas artificialmente) y a su entorno requerirá previa autorización o concesión administrativa.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

Se cumplirán las especificaciones que para la protección de recursos hidrológicos se indican en el art. 14 de la Sección 1.ª del Título III del PEPMF.

Artículo 227. Repoblaciones Forestales.

Se efectuarán teniendo en cuenta en todo momento la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y el Reglamento de la Ley de Montes, publicado en el BOE 12-13 de mayo de 1962.

Se fomentará la repoblación de especie autóctonas y tradicionales de la comarca, con el objeto de no romper el equilibrio ecológico de la zona.

Artículo 228. Industrias Peligrosas, Insalubres o Nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el art. 3.ª del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, núm. 4.414/61), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada.

En las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo y humos deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 229. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales se registrará por la reglamentación del Ministerio de Industria, aprobada el 21 de junio de 1968.

Artículo 230. Ruidos y vibraciones.

En los locales comerciales, viviendas, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Esta normativa será de aplicación en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire.

Artículo 231. Explosiones e incendios.

La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda.

Las instalaciones destinadas a depósitos de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnicas, polvorines, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas y demás reglamentos específicos que les afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Las pirotécnicas y polvorines, según se establece en el art. 22 Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provincial de Explosivos, aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 referente a «Instrucciones y Reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras», y por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre referente a «Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión». La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el art. 17 y concordantes del «Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión», Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre.

Artículo 232. Silos para cereales y depósitos de agua.

No se autorizarán la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala de núcleo urbano de Dos Torres.

Córdoba, 2 de noviembre de 2004.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva, por el que se hace pública la Resolución de 30 de enero de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-005/2004 sobre Modificación núm. 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Palos de la Frontera, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 30 de enero de 2004 adoptó en relación a la Modificación núm. 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del Término Municipal de Palos de la Frontera.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 29 de octubre, y con el número de

registro 224 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de fecha 30 enero de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 18 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Palos de la Frontera a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento, una vez aprobada la subsanación correspondiente en los términos especificados en dicha Resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Palos de la Frontera en sesión celebrada con fecha 21 de agosto de 2004 (Anexo II).

ANEXO I

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2004, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Palos de la Frontera, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 18 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La presente Modificación tiene por objeto la alteración del contenido del artículo 249 de las Normas Subsidiarias municipales, destinado a regular las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela núm. 12 del suelo urbano industrial portuario del entorno del Polígono «Nuevo Puerto» sobre el cual se define la Unidad de Ejecución núm. 1. Dicha alteración en síntesis propone el incremento en torno al 75% de la edificabilidad asignada por las Normas Subsidiarias a la citada Unidad de Ejecución que pasaría de 0,4 m²/m² a 0,7 m²/m², eliminándose al mismo tiempo los porcentajes de usos globales que han de desarrollarse en la misma. Como consecuencia de esta modificación la superficie de la Parcela núm. 12 ascendería a 198.799 m², cifra superior a la prevista por el planeamiento general.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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.