

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 31 de julio de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se acuerda la Corrección de error material en la Resolución de la misma adoptada en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2004.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Corrección de error material en la Resolución de la misma adoptada en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2004, mediante la que se acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 31 de julio de 2008, ha acordado lo siguiente:

Habiéndose detectado un error material en la Resolución dictada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de marzo de 2004 (Pto. 3), mediante la que se acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, y tratándose de un error ostensible, manifiesto e indiscutible, que se puede comprobar directamente a la vista de la documentación obrante en el expediente correspondiente al documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 24 de julio de 2008, y en virtud de lo establecido por el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano que dictó la Resolución de conformidad con la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA. 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA 97, de 16 de mayo); acuerda proceder a la rectificación de la Resolución de 22 de marzo de 2004 (Pto.3), en los términos que a continuación se indican:

Primero. En la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptada en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2004 (Pto. 3.º),

donde dice:

«.....en virtud de la competencia atribuida por el artículo 118.3.a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito

de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el art. 12.10 del Decreto 77/1994, de 5 de abril (BOJA núm 83, de 7 de junio), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello en aplicación y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), y Disposición Transitoria Primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14 de julio), la Comisión, tras amplio debate sobre el asunto y asumiendo la propuesta emitida por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, por unanimidad.....»,

deberá decir:

«...., en virtud de la competencia atribuida por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA núm. 133, de 14 de julio), en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), la Comisión, por unanimidad...»

Igualmente, y como consecuencia de la normativa aplicada, se deberá rectificar el Dispositivo Primero de la Resolución de 22 de marzo de 2004 (Pto. 3), y

donde dice:

«... cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 1/1997, de 18 de junio, ...»,

deberá decir:

«... cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

Finalmente, en el Dispositivo Tercero de la Resolución de 22 de marzo de 2004 (Pto. 3),

donde dice:

«...., publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia según lo previsto en el art. 30 del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas que han resultado aprobadas, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre, y del artículo 103 de la Constitución Española»,

deberá decir:

«....,publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

Segundo. Como consecuencia de la corrección de error realizada mediante la presente Resolución y de lo establecido por el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deberá procederse a la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía tanto de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de marzo de 2004 (Pto. 3), una

vez rectificada conforme a lo dispuesto en el Dispositivo Primero del presente acuerdo; así como, a la de la normativa correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, aprobado definitivamente. Igualmente, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía las Resoluciones de 15 de marzo de 2005 y 21 de julio de 2005, adoptadas por la Comisión, y mediante las que se acordó aprobar el Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Chipiona y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, 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 y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

De conformidad con lo establecido por la Resolución de fecha 31 de julio de 2008 (punto 14), se procede a la Corrección de Error de las siguientes Resoluciones, así como a la correcta publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona:

1.º RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, DE FECHA 22 DE MARZO DE 2004, PUNTO 3

Vista la documentación correspondiente al expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona; visto el informe emitido por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 18 de marzo de 2004, así como la propuesta de resolución realizada por dicha Delegación Provincial y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, por cuanto tanto en su tramitación como en su contenido cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de lo previsto en el apartado segundo.

Segundo. Quedan suspendidas las determinaciones del Plan General que figuran como anexo de este acuerdo, hasta cuando sean objeto de subsanación de deficiencias.

Tercero. El Ayuntamiento de Chipiona deberá elaborar un Documento de Cumplimiento que tras los trámites legales oportunos, inclusive información pública si introduce modificaciones sustanciales, lo elevará de nuevo a esta Comisión para su aprobación, si procede. Este Documento deberá contener la subsanación de todas las deficiencias descritas en el apartado segundo. Asimismo junto con este Documento el Ayuntamiento deberá aportar un Texto Refundido.

El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Chipiona, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de

la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A N E X O

Se suspenden las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona que deberán ser objeto de subsanación de deficiencias.

1. En cuanto a la documentación.

Los nuevos datos contenidos en las páginas 409 a 419 del Tomo 1 b2, deberán de insertarse debidamente en los distintos epígrafes del Tomo 1 b1, Memoria de Información (páginas 160 a 277).

Los Anexos del 1 a 8 Por otro lado se ha incorporado al Tomo 1b2 Memoria contienen los distintos informes emitidos en relación con el Plan, que no conforman parte del mismo y que forman parte del expediente administrativo. En esta misma línea el documento denominado «Sobre la tramitación de la 3.ª exposición pública» página 466 en adelante del mismo Tomo deberá formar parte del Tomo 1.ª, sobre la Tramitación, por referirse a la participación pública.

En cuanto a la incidencia en la ordenación del territorio (páginas 462 a 465 del Tomo 1 b2) de las determinaciones urbanísticas formará parte de la Memoria de Ordenación (Tomo 1 b2).

2. De acuerdo con los informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

De la Administración del Estado:

En cuanto al informe vinculante de la Dirección General de Costas (Ministerio de Medio Ambiente) se encuentran afectadas las siguientes determinaciones:

En la ficha de la UE 14 El Muelle deberá señalarse que ni la aprobación del Plan Especial de ampliación del puerto ni su desarrollo producen un cambio automático de la delimitación de la ribera del mar, sino que ésta deberá llevarse a cabo mediante la tramitación de un expediente concreto y su aprobación por este Centro Directivo, lo que deberá estudiarse en su momento.

Junto a esta UE 14 se amplía la propuesta de viario de acceso al puerto anteriormente existente, invadiendo dominio público marítimo-terrestre en la zona donde se propone el P.E.3. Para ello deberá obtenerse el título habilitante oportuno sin que el presente informe suponga una conformidad siquiera inicial para le mismo.

Informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 23 de diciembre de 2003 por el que se muestra su conformidad con la aprobación del Plan si bien deberán incorporarse las prescripciones mencionadas en el informe de 27 de febrero de 2002.

De la Administración Autonómica:

Informe de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía de fecha 13 de enero de 2004, que recoge una serie de incidencias que deberán ser recogidas:

El ámbito de ordenación PE.2, del espacio portuario deberá calificarse como Sistema General Portuario, denominando al Plan Especial Puerto Pesquero Deportivo.

Deberá unificarse las fichas PE.2 y PE.3 en una sola que describa los criterios del Plan Especial del puerto, debiéndose indicar la edificabilidad máxima de esta nueva ficha, a la vista de su nuevo ámbito.

De acuerdo a los criterios que se indican en la página 889 el carácter vinculante que pudiera deducirse del gráfico, debe quedar reservado exclusivamente a la vía Mar Caribe, continuación de la calle Odriel.

El trazado de planta de la citada vía deberá posibilitar la ampliación de la dársena de Poniente hacia el SE, y su sección transversal a dos carriles desde la rotonda de levante hacia la plaza de Rocio Jurado, debiendo suprimirse como determinación vinculante los dos viarios propuestos que se introducen en el puerto deportivo-pesquero, debido a la posible ampliación de dársena anteriormente comentada.

En cuanto a la información gráfica:

Plano 1-1: Eliminar PE.3 Ampliación del Puerto.

Plano 2-1: Sustituir la caracterización de sistema general deportivo (D) por portuario (P).

Plano 4-4: Eliminar «Puerto Deportivo» y «PE.3 Ampliación del Puerto».

Declaración de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de 21 de enero de 2004, que establece una serie de observaciones:

Deberá modificarse el trazado de la Colada de la Tapia, por cuanto al Sector 10/AR-2 «Tras Regla»(suelo urbanizable sectorizado) invade parte del dicho suelo (los últimos 200 metros de su entronque con la Vereda de los Pinos).

Deberá modificarse el trazado de la vía pecuaria Vereda de la Reyerta, en todo el límite con el término municipal de Sanlúcar de Barrameda, al contemplarse en el documento de aprobación provisional como Sistema General Viario.

El Plan Parcial que desarrolle los suelos afectados por la vía pecuaria Colada de la Tapia, así como el proyecto de ejecución del Sistema General viario afectado por la Vereda de la Reyerta deberán contar con un Anexo o separata, debiendo ser evaluados por la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación definitiva, debiendo realizarse la información pública de la modificación de trazado junto a la del Plan o Proyecto correspondiente. Para ello, deberá aportarse:

- Cartografía a escala 1:10.000 ó 1:20.000 de la red de vías pecuarias y sus trazados alternativos.

- Coordenadas UTM (Uso 30) de los puntos que defina el nuevo trazado.

- Disponibilidad de los terrenos: certificación catastral descriptiva y gráfica, escrituras y acuerdo de Pleno del Ayuntamiento).

- Relación de titulares afectados con los datos necesarios para realizar las notificaciones.

Informe preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz de 29 de enero de 2004, en el que se recogen las incidencias relacionadas a continuación:

En relación con la ordenanza de casco antiguo:

Tipo de Edificación: (Pg. 798):

Dónde dice: «Dependiendo de las dimensiones de la parcela de la vivienda será preferentemente plurifamiliar», debe decir: «Dependiendo de las dimensiones de la parcela la vivienda será preferentemente unifamiliar».

Condiciones tipológicas: (Pg. 798)

Apartado 2. Añadir: las fachadas de planta baja se diseñarán en armonía con el resto de la fachada. En cuanto a colores tradicionales, se dará prioridad al blanco.Y las cubiertas podrán ser de teja cerámica o planas a la andaluza.

En relación con el Catálogo:

En las fichas de monumentos págs. 673 y 675 sustituir el texto incluido en las condiciones de tramitación a partir de «De ello emana la obligatoriedad:.....»por el indicado a continuación que es más genérico y adecuado tanto para Bienes de Interés Cultural como para bienes que van a ser inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

«Será necesario obtener previa autorización de la Consejería de Cultura, además de las restantes licencias o autorizaciones

que fueran pertinentes, para realizar cualquier tipo de obras, cambio de uso o modificación y en los expedientes de ruina, tanto en el Bien propiamente dicho como en el entorno».

«Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia municipal que afecten al bien declarado o a su entorno incluirán la documentación necesaria para obtener la autorización de la Consejería de Cultura junto con la solicitud presentada para la obtención de la licencia municipal»

Pág. 696 Edificio las Candilejas: está catalogado en grado V pero en el plano de situación se cataloga como de grado C, debe cambiarse por B.

Pág. 699 Bar Paquito: está catalogado en grado C pero en el plano 4-5 se incluye como de grado B, debe cambiarse por C.

Pág. 703 Casa en C/ Larga, núm. 69: está catalogado en grado C pero en el plano de situación se incluye como de grado A, debe cambiarse por C.

En cuanto a los conjuntos urbanos de interés histórico-ambiental:

- Debería incluir al menos un inventario y localización de las Bodegas del Casco Antiguo.

- Incluir la Avda. Nuestra Sra. De Regla.

3. A la clasificación del suelo.

A) Suelo urbano.

La clasificación como urbano, aún en su categoría de suelo urbano no consolidado, de las UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5 no está justificada, ni en su grado de consolidación con la edificación en relación con los nuevos parámetros urbanísticos del Plan, ni por su grado de urbanización, por lo que dado que las mismas conforman un vacío urbano lo suficientemente importante y que suponen uno de los espacios de mayor interés del municipio, que deben ser clasificadas como suelo urbanizable, inclusive dado el grado de desarrollo de la ordenación propuesta como suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio que pueda seguir manteniéndose la actual propuesta de unidades de ejecución; ello evitaría los distintos criterios utilizados para la ordenación de estos espacios, con áreas de reparto independientes y aprovechamiento medio diferente.

La UE 12 «EL Muelle» deberá quedar condicionada a la nueva delimitación de la zona de servidumbre de protección del DPMT; en todo caso deberá incorporarse a las tablas correspondientes de ámbitos de ordenación en suelo urbano, con la citada condición.

En cuanto al suelo urbano de carácter industrial, actualmente en trámite de ejecución y que aparece como suelo industrial en desarrollo PGOU 83 en los planos núm 4, deberá incorporarse a la ficha de Unidades de Ejecución y los distintos cuadros que la desarrollan, aún cuando sea transcribiendo la normativa actualmente de aplicación, si el Ayuntamiento la considera conveniente.

Se debe incluir una programación de las Unidades de Ejecución.

B) Suelo urbanizable ordenado.

Conforme la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de la Ley. En esta situación se encontraría el sector La Ballena, que deberá incorporarse con esta categoría, si bien sus determinaciones serán las previstas en el planeamiento que lo desarrolla (Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial) de lo que se deberá hacer mención expresa, así como de aquellos parámetros de carácter estructural, imprescindibles para evaluar cualquier modificación de los citados documentos de planeamiento de desarrollo, una vez se derogado el Plan General de 1983.

C) Suelo urbanizable no sectorizado.

Puesto que no existe esta categoría de suelo deben suprimirse los artículos 263 a 268 sobre suelo urbanizable no sectorizado.

D) Suelo urbanizable sectorizado.

No parece oportuna la programación que se realiza de los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado, donde únicamente el Sector 4- Los Quemados se incorpora al primer cuatrienio, lo que se contradice con la propia necesidad puesta de manifiesto por todos los sectores sociales de dotar al municipio de Chipiona de un nuevo Plan General.

En cuanto a los sectores sin temporizar es imprescindible su programación por los efectos sobre las previsiones del Plan General, máxime cuando sobre estos suelos recae todo el desarrollo turístico y conforman un espacio importante en la orla litoral. Asimismo su no programación tiene dos consecuencias: la falta de credibilidad de las propuestas y su difícil gestión en caso de incumplimiento, por falta de datos suficientes.

El Sector 9 -Majadales, sin temporizar, y sobre el que aparece en la ficha correspondiente la recomendación de un Plan de Ordenación Intermunicipal, al que se incorporarían los terrenos colindantes del municipio de Rota, parece oportuno que visto que sus usos no compiten con el resto de los usos propuestos por el Plan General y que su desarrollo no está previsto a corto plazo, su incorporación como suelo urbanizable no sectorizado, en caso contrario deberá programarse como el resto de los sectores.

E) Suelo no urbanizable.

Las categorías de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las previsiones del art. 46.2 de la LOUA.

En este sentido se deberán incorporar como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística los suelos identificados como suelo no urbanizables de especial protección del litoral, identificados como aquellos con importante valor agrícola por el propio POT.

4. A los sistemas generales.

En suelo urbano comparando los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio 1:10000 con las fichas de las Unidades de Ejecución y los planos de zonificación a escala 1:2000 se han detectado las siguientes deficiencias:

El gran espacio libre que conforman las UE 2, 3, 4, 5 y 6 aparece como sistema general de espacio libre en los planos núm 2 de estructura general, mientras que las fichas correspondientes tienen tratamiento diferenciado, así aparece como sistema local en las UE 2, 3 y 5 y como general en la UE 4; mientras que en la UE 6 no se hace referencia a este espacio libre. En este sentido se deberá adoptar un criterio unificado y plasmarse debidamente en la cartografía correspondiente.

En las UE 7 y 8 los espacios libres aparecen como locales mientras que los planos núm. 2 se incluyen dentro de los sistemas generales, igual ocurre con la UE 9 y 10.

En cuanto a los sistemas generales de equipamiento dotacional no se identifica el SG correspondiente a la UE 6; asimismo aparecen referencia a DUE, equipamiento nominado y equipamiento indeterminado careciendo de regulación alguna.

En suelo urbanizable, los sistemas generales incluidos en los sectores o adscritos a los mismos a efectos de su obtención se destinan fundamentalmente a espacios libres. En cuanto al sistema general incluido en la Sector 7 y destinado a viario, aparece como viario local en los planos núm 4. En el sector 10 no se identifican los sistemas generales adscritos.

A la regulación del suelo no urbanizable.

En relación con el Título VIII «Normas particulares para el Suelo No Urbanizable», la normativa divide el régimen jurídico que para esta clase de suelo establece en cuatro Capítulos que a continuación se examinan y sobre los cuales se realizan las siguientes consideraciones:

1. En relación con la categoría de «Especial Protección por el Planeamiento» sólo se definen como tales los suelos

que así se señalen en el Plano de Ordenación Urbanística y Clasificación del Suelo a escala 1:5.000 por entenderse necesario su especial protección del litoral. Atendido el artículo 46.2 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debería haberse incluido dentro de este apartado el suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Forestal, Naturalístico o Paisajístico, definido en el art. 244 de las Normas, dentro del Capítulo IV de este Título dedicado a la regulación de las condiciones específicas para el suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

De igual modo, la protección especial establecida para la preservación del litoral no se plasma posteriormente en la normativa que desarrolla esta clasificación de suelo contenida en el Capítulo III, concretamente en el artículo 239, y guarda una gran similitud con la solución normativa adoptada para el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

2. De otro lado, y en relación con esta última categoría de suelo No Urbanizable, esto es, de carácter Natural o Rural, se ha observado que, los arts. 240 y 241 enfocan su regulación clara y exclusivamente hacia el uso agrícola, siendo obviadas las distintas alternativas de usos, tales como las ganaderas cuya instalación necesariamente se asienta sobre suelos rústicos.

3. Sobre el concepto asentamiento ofrecido por el párrafo primero del artículo 225, debe precisarse que no es conforme con lo previsto en el artículo 52.6 a) párrafo segundo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que éste último artículo hace referencia a los «asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico» y no se reduce tan sólo a la asociación de elementos destinados a residencia familiar, como se establece en la normativa.

4. Atendido el párrafo segundo del artículo 225 se observan diversos apartados que tienen por finalidad establecer las condiciones objetivas que inducen a la formación de estos asentamientos. En relación con estas condiciones, se observa que la distancia de 150 metros a núcleo de población es excesivamente cercana y no se considera apta para evitar la formación de los asentamientos, ya que no impide la continuidad de la urbanización que pudiera surgir debido, precisamente, a la proximidad de la misma con un núcleo reconocido, por lo que se recomienda el establecimiento, como mínimo, de una distancia de 500 metros. De otro lado, en relación con las parcelaciones urbanísticas, el artículo fija como condición objetiva que puede dar lugar a la formación de nuevos asentamientos- la parcelación urbanística- presumiendo su existencia cuando los actos de parcelación pugnen con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios propios de la zona, concepto indeterminado que, sin duda, a falta de una definición más precisa convierte al precepto en una mera declaración de principios. Del mismo modo, se considera que la transformación de un suelo rústico por la apertura de caminos no sólo comprende los no autorizados por la Junta de Andalucía en virtud de un Plan de Explotación Agraria cuando los mismos tengan una banda de rodadura de 3 metros o más, sino a cualquier otro sea cual sea su anchura si no se encuentra vinculado a un uso propio del suelo rústico. Finalmente, el elemento determinante de la formación de asentamientos no se encuentra en la alineación de edificaciones en torno a caminos sino a las distancias que entre estas edificaciones se guardan. En este sentido, se considera que el apartado d) del artículo 225.2 no aporta un criterio útil para la determinación de los asentamientos, y que debería hacerse especial hincapié en el establecimiento de un criterio más específico.

5. El artículo 226 de la normativa reproduce el contenido del art. 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a excepción de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable regulada en el apartado 5. En este apartado se establece que una ordenanza podrá modificar la cuantía que la Ley establece para dicha prestación, sin especificarse que tal regulación municipal tan sólo puede tener por objeto conforme al artículo 52.5 de la Ley 7/2002, la disminución de la cuantía de esta.

6. Al margen de lo anteriormente expuesto, el artículo 226 denominado «Usos Admitidos y Prohibidos» no especifica para el Término Municipal el catálogo de usos que debería contener ni define las categorías de los mismos.

7. En relación con el artículo 229 denominado «Parcelación rústica», que en su párrafo tercero establece que «en ningún caso se autorizarán parcelaciones que induzcan a la formación de asentamientos de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 225 de esta Normativa o que no respeten la parcela mínima definida por la Unidad Mínima de Cultivo establecida en el propio Plan», la Unidad Mínima de Cultivo establecida en el artículo 241 del Capítulo III para el suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural de Secano es inferior a la fijada en la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 136 del año 1996. En este sentido, autorizar la parcelación rústica por una superficie inferior a la fijada como unidad mínima apta para ese tipo de cultivo supone en la práctica fomentar las divisiones o loteos de terrenos para usos distintos a los propios del suelo rústico.

8. En cuanto al artículo 230, en el que se contiene el régimen jurídico de las construcciones e instalaciones se aprecia que, de un lado, y como ya se ha expuesto, tan solo se hace referencia a las destinadas a explotaciones agrícolas, con lo que se limita excesivamente los usos posibles y propios de los suelos rústicos, y de otro, una excesiva parquedad en la definición de instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social que habilitan la entrada en esta clasificación de suelo prácticamente de cualquier tipo de actuación, precisadamente por no haber sido concretado el régimen de usos prohibidos y permitidos.

9. Por otro lado, el art. 231 contiene una especial referencia a las edificaciones e instalaciones de explotaciones agrarias, y especifica en este artículo el régimen de las instalaciones de explotación agraria y las viviendas anexas. En cuanto a las viviendas anexas, el apartado 2 del artículo establece que se podrán autorizar siempre y cuando se cumplan las condiciones enumeradas en los párrafos siguientes incluyéndose un aserto en el párrafo primero que literalmente reza «en el caso en que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación», precepto que entra en abierta contradicción, entre otros, con el anteriormente citado artículo 225 que establece entre las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un asentamiento el hecho de que una vivienda se proyecte a una distancia menor de 150 metros y, de otro lado, podría suponer una «puerta abierta» al fraude de Ley, ya que no se especifica el modo en que deba justificarse la necesidad de las viviendas para la explotación y de otro lado, por los defectos de los que adolecía el anteriormente citado artículo 225 a la hora de determinar qué elementos objetivos eran los determinantes de la formación de núcleos de población o asentamientos. En similares términos debemos pronunciarnos respecto al art. 231.2 párrafo tercero en relación con la previsión de un máximo de superficie construida para uso de vivienda que acto seguido puede ser rebasado mediante la justificación de una necesidad de una construcción de mayor superficie, sin que nuevamente se precise o especifique qué tipo de justificación podría ser esa o en base a qué criterios quedaría excepcionalmente rebasada el máximo establecido por la Normativa.

10. Respecto al art. 232 «Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social» falta una regulación más extensa que con más concreción ampare y resuelva qué tipo de actuaciones son susceptibles de tal consideración, habida cuenta la evidente indefinición del objeto de este artículo. De esta forma se hace una alusión genérica a «infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos in-

dustriales, terciarios, turísticos no residenciales o análogos», que no aparecen definidos en ninguno de los artículos dedicados a la regulación del régimen jurídico del suelo no urbanizable.

11. De otro lado, en relación con las construcciones existentes, el artículo 233 de la Normativa declara tales construcciones, edificaciones o instalaciones usos y actividades quedarán fuera de ordenación en caso de resultar incompatibles con el planeamiento, sin precisar, de un lado, los efectos que supone tal declaración y de otro, caso de haber sido producto de una actuación contraria a la ordenación urbanística anterior, las consecuencias que en materia de disciplina urbanística el ordenamiento jurídico prevé.

12. El artículo 235 de la Normativa, bajo el título «Condiciones de la Edificación» contiene de un lado, el catálogo de estándares denominados «condiciones comunes» que deberán respetar los proyectos que sobre el Suelo No Urbanizable se promuevan con carácter general y que, a la vista del régimen establecido en el Capítulo III para cada categoría de Suelo No Urbanizable, son básicas y comunes para la práctica totalidad del suelo clasificado como No Urbanizable del Término Municipal y de otro, las condiciones específicas para invernaderos y casetas para aperos de labranza. Vistas las condiciones comunes se observa que, de un lado, el retranqueo a linderos establecido con carácter general de 6 metros no garantiza suficientemente la formación de asentamientos, ya que permite la alineación de las edificaciones a caminos de acceso que transcurran por los linderos de la parcela, circunstancia por la que debería fijarse un retranqueo superior y de otro, el coeficiente de ocupación de parcela, establecido en el 10% de la superficie de esta permite una construcción de elevadas dimensiones, siempre que esta se destine a cualquier tipo de uso salvo el de vivienda en el que queda limitada como ya se ha examinado en 150 m². Entendemos que dicho coeficiente debería quedar reajustado ya que, como ejemplo, en una parcela de 5.000 m² destinada a uso de regadío por esta vía podría permitirse una ocupación de hasta 500 m², lo que a todas luces resulta desproporcionado. De otro lado, llama especialmente la atención la relación existente entre parquedad con la que se detallan las condiciones que en general se establecen para casi todas la tipologías edificatorias y el alto grado de especificación al que se llega en relación con instalaciones de invernaderos y las casetas para aperos de labranza. Hubiera sido una técnica más aceptable e igualmente clarificadora el establecimiento de iguales condicionamientos en relación con cada tipo de edificación susceptible de instalación en este suelo en función de los usos permitidos, lo que sin duda redundaría no sólo en la práctica administrativa a la hora de aplicar la normativa sino en una mayor seguridad jurídica.

13. En relación con el llamado suelo No Urbanizable de Especial Protección, no se incluyen en los art. 236 y siguientes el régimen particular del llamado «Suelo No Urbanizable de protección especial por su interés Forestal, Naturalístico o Paisajístico», que queda relegado al art. 244 que se encuentra inscrito dentro del ámbito del Capítulo IV y si se incluyen otras categorías denominadas Suelo No Urbanizable de Protección Especial forestal, de vías pecuarias y de costas y del litoral, lo que lleva a recomendar que -conforme a la lógica que preside el documento- deberían redituarse en el Capítulo IV todas las normativas particulares que sobre suelos especialmente protegidos se contienen en el actual Capítulo III.

Entrando ya al examen de cada categoría de suelo y su régimen específico encontramos en primer lugar un telegráfico artículo 236 que denominado «Suelo No Urbanizable de Especial Protección ..Forestal» en el que remite en bloque el régimen particular a «los usos admitidos por la legislación sectorial aplicable» quedando prohibidos «el resto». En este caso debería hacerse una referencia, al menos, a la legislación sectorial a la que se remite. Esta apreciación es extensiva a los artículos 237 y 238 de la Normativa.

14. De otro lado y, como ya se ha expuesto en relación con el Capítulo I, el régimen particular establecido para estas categorías en algunos casos obvia las especificaciones que la protección específica que el planeamiento les asigna, cuestión especialmente relevante en el caso del suelo de protección especial del litoral, regulado en el artículo 239, que como ya se avanzó, tiene un régimen prácticamente idéntico a la categoría de regadío intensivo regulada en el art. 240.1 y la caracterización del suelo de carácter natural o rural como un suelo eminentemente agrario a la vista de las especificaciones contenidas en los tres apartados de los artículos 240 que debería haber quedado clasificado en un sentido más técnico como suelo No Urbanizable de Interés Agrícola habida cuenta la Normativa que lo desarrolla. Concretamente no especifica en el ámbito del litoral cuales son las condiciones particulares de las «naves agrícolas vinculadas a la explotación» que se permiten instalar en ese ámbito y se remite al antecitado artículo 235 para referirse a las condiciones comunes de edificación, que como ya vimos, permitan entre otras especificaciones la ocupación de un 10% de la parcela, que a todas luces resulta excesiva.

15. En relación con las normas particulares que se establecen para el uso de vivienda vinculada en los tres apartados del artículo 240 para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, se observa, que en los tres casos, las parcelas definidas como mínimas para la instalación de tal uso – que deberán tener como mínimo 10.000 m² de superficie para el caso de regadío intensivo y 20.000 m² en el caso de regadío extensivo y secano se consideran muy reducidas para albergar tales usos, sobretudo, si se tiene en cuenta que, difícilmente podrá estar la vivienda vinculada a una explotación agraria si se instala en una superficie que en algunos casos será incluso inferior a la Unidad Mínima de Cultivo que se constituye como parámetro mínimo de producción en términos agrícolas.

16. Por último, en relación con estos apartados, del artículo 240, se establecen dentro de los denominados «Usos de Interés Público» un elenco de estos que, como anteriormente se señaló carecen de definición, y por lo tanto, parece que los proyectos que sobre estos usos se susciten deberán quedar afectos al cumplimiento de las llamadas «condiciones comunes de edificación», cuestión esta que, podría albergar en la práctica la legalidad de proyectos completamente disconformes al paisaje, si se tiene en cuenta el porcentaje de ocupación de parcela que señala el art. 235 por ejemplo.

A la regulación del suelo urbanizable sectorizado.

La regulación de esta categoría de suelo urbanizable está desarrollada en las distintas fichas de la Normativa Urbanística que desarrolla los ámbitos de ordenación. Asimismo en la Memoria de Ordenación, en la justificación de las propuestas se señalan sus condicionantes. Se han detectado contradicciones entre ambos documentos sobre la reserva de vivienda protegida, que deberán ser resueltos.

Se deberá corregir la página 436 del Tomo 1 b2 sustituyendo 10 sectores por 11 sectores.

En los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial se incorpora como criterios orientativos de ordenación la reserva de aprovechamiento para viviendas protegidas; esta reserva deberá incorporarse como determinación vinculante, de carácter estructural, al Plan Parcial.

En cuanto al resto de los criterios orientativos de ordenación, vista su naturaleza deberán incorporarse al menos como determinaciones de ordenación pormenorizada, cuya alteración estaría sujeta a los procedimientos previstos para este tipo de determinación.

Asimismo visto que el documento de planeamiento tiene como función la clasificación del suelo, sin que pueda dejar esta función a posteriores decisiones, se deberá suprimir la referencia contenida en todas las fichas que dice «El ámbito del Sector quedará supeditado a la delimitación definitiva de

las vías pecuarias que lo circundan. Límite que conformará el límite definitivo del Sector» sin perjuicio de cualquier otro condicionado que pueda incorporarse para garantizar la integridad de las vías pecuarias.

En los sectores 5 y 6 de uso característico industrial deberá justificarse la referencia al coeficiente de homogenización.

En cuanto a los sectores de uso característico turístico deberá definirse este uso global no contemplado entre los usos globales del art. 19.2 de las Normas Urbanísticas, así como el Turístico-Terciario, dato imprescindible para su desarrollo, visto la falta de desarrollo legal y sin perjuicio de lo que pueda disponerse en el desarrollo reglamentario de la LOUA.

Asimismo el aprovechamiento objetivo no podrá ser superior a 0,30 m²/m², lo que se supera por el Sector 3, con 0,326.

En cuanto a los sectores sin temporizar, deberán programarse, para dar respuesta al menos a la previsión del art. 10,2 A) c) de la LOUA que establece que los Planes Generales en su ordenación pormenorizada deberán contener las siguientes determinaciones. «En suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores» y en todo caso la previsión general de programación y gestión de la ordenación estructural. En otro caso, la legislación anterior también obligaba a su programación.

A la regulación del suelo urbano.

En cuanto al Casco Antiguo se hacen las siguientes consideraciones.

El criterio seguido para las parcelaciones (artículo 281) pretende fomentar la conservación del parcelario histórico mediante la prohibición de la agrupación de parcelas, salvo casos excepcionales, y la fijación de una parcela mínima en el caso de segregaciones. Con estas medidas se sigue el criterio establecido por la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 en cuanto a la protección de la trama urbana histórica.

En el mismo artículo 281 se determinan las condiciones a las que deberá ajustarse la edificación dentro de la zona de «casco antiguo», estableciéndose el criterio de seguir la tipología tradicional cerrada y utilizar elementos y materiales también tradicionales. En cuanto a la composición de las fachadas se fijan así mismo criterios estrictos para la forma y disposición de los huecos. Estas medidas se consideran en general adecuadas para la protección del caserío histórico preexistente, si bien se echa en falta el establecimiento de criterios diferenciados para las condiciones de la edificación de nueva planta, con respecto a las que sean objeto de rehabilitación, al entender que el planeamiento debe también favorecer la potenciación y renovación del centro histórico, y que una medida imprescindible para ello es la posibilidad del establecimiento de arquitecturas contemporáneas que puedan implantarse en los vacíos urbanos favoreciendo así la regeneración de la ciudad histórica. El establecimiento de una indiscriminada normativa excesivamente estricta en cuanto a composición y materiales puede llegar a impedir la necesaria evolución de la ciudad.

En este sentido deberá incorporarse en la normativa del Plan, el establecimiento de unas condiciones de composición y fachadas menos estrictas para la edificación destinada a uso de equipamientos, donde los requerimientos funcionales y su carácter de arquitectura más representativa, pueden demandar una formalización con esquemas de composición más abiertos que los establecidos en la normativa del Plan. Por ello deberían determinarse unas condiciones tipológicas diferenciadas para la edificación objeto de obras de rehabilitación con respecto a la edificación de nueva planta, y en concreto, para los edificios destinados a uso dotacional, dentro siempre del respeto y la adecuación al entorno donde se ubiquen.

En los artículos correspondientes a la regulación de las alineaciones (283,293,302) se recoge la posibilidad de regularizar puntualmente por parte de la corporación municipal el trazado viario y la alineación de fachada. No obstante, las alineaciones

están fijadas por el Plan General, constituyendo norma jurídica y cualquier modificación de las mismas deberá ser llevada a cabo mediante la correspondiente figura de planeamiento urbanístico, sin que quepan reservas de dispensación.

En cuanto a las UE se deberán corregir los siguientes aspectos:

Se deberá corregir la pág. 427 del Tomo 1 b2 en cuanto a la suma del aprovechamiento objetivo de las Unidades de Ejecución y el tanto por ciento destinado a vivienda protegida así incorporar la UE 14 «EL Muelle».

En cuanto a las UE 9 y 10 colindantes y con aprovechamiento medio distinto, sin perjuicio de su desarrollo independiente, deben formar parte de una misma área de reparto o al menos tener unos parámetros urbanísticos equivalentes.

En cuanto a la UE 1 de uso global turístico, aún cuando su destino es en su totalidad viviendas, lo que deberá estar justificado en la regulación global de este uso, no podrá superar el 0,30 m²/m², cuando actualmente tiene prevista una edificabilidad de 0,65 m²/m².

La suma del aprovechamiento objetivo de las Unidades de Ejecución con uso predominante residencial, salvo la UE 12, es de 210.559,6 m² y no de 238.948,2 como aparece en la pág. 427 de Tomo 1b2.

A las Normas Urbanísticas.

A parte de las consideraciones que se efectúan en otros apartados, se han detectado las siguientes deficiencias:

En el art. 281 presenta discordancia en el tipo de edificación, entre unifamiliar y plurifamiliar y apartados del artículo entre la Normativa Urbanística y el Tomo 1b2.

En el art. 237 sobre vías pecuarias deberá excluirse de los usos admisibles el uso agrícola tal y como se indica en la declaración previa de impacto ambiental de 19.4.02.

En el art. 329. 1 se debe suprimir la referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Nocivas y Peligrosas y sustituirse por la nueva normativa autonómica.

La ficha correspondiente de Sector 11 Valdeconejos debe ser congruente con las condiciones establecidas para el Dominio Marítimo Terrestre, pag. 378 del Tomo 1B2

Se deberá corregir el art. 329 en el sentido de aclarar como el uso bodeguero puede ser el dominante en el uso residencial.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, 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 y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.º RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, DE FECHA 15 DE MARZO DE 2005, PUNTO 3

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, presentada por el Excmo. Ayuntamiento y aprobado en sesiones plenarias celebradas el 26 de julio de 2004 y 9 de diciembre de 2004, y sometido a información pública, en cumplimiento de la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 22 de marzo de 2004, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, a excepción de las determinaciones que debía ser objeto de modificación y/o subsanación y que en la propia resolución se detallaban; vistos los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la delegación de Obras Públicas y Transportes con fechas 10 y

14 de marzo de 2005, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas, y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA 133, de 14 de julio), en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aceptar el documento correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 22 de marzo de 2004, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, si bien con carácter previo al diligenciado del documento de Texto Refundido por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones, dándose conocimiento de ello a esta Comisión Provincial:

1.1. Deberá establecerse para el Puerto Pesquero Deportivo (P.E.2), el uso característico de Portuario y como uso compatible podrá establecerse el Terciario Dotacional, antes fijado como uso característico.

1.2. Deberá quedar claramente delimitado y definido en el plano 3-2 el ámbito correspondiente al Monte Público Pinar de Chipiona de acuerdo al expediente de deslinde, recogiendo su denominación únicamente de Monte Público Pinar de Chipiona, tanto en este plano como en el artículo 240 de las Normas Urbanísticas. Así mismo en este artículo deberá regularse las actuaciones en Monte Público, de acuerdo con las Leyes 43/2003 de 21 de noviembre de Montes y 2/92 de 15 de junio Forestal de Andalucía, bajo la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

1.3. El sector 12 clasificado como suelo urbanizable ordenado, deberá ajustarse a los requisitos sobre dotaciones mínimas establecidas en la legislación vigente. Así mismo deberá fijarse que los criterios de ordenación establecidos en la ficha, tienen carácter vinculante, recogiendo así en la normativa.

1.4. Deberán definirse el uso turístico y el uso turístico-terciario en el Capítulo III «Condiciones Generales de cada Uso» y hacer referencia a los mismos en el Capítulo I «Clasificación y Regulación de Usos» del Título IV.

1.5. Deberán eliminarse la contradicción existente o bien justificar, para la reserva de viviendas protegidas en el sector 2 Meca Baja, entre la ficha de la Normativa Urbanística y la Memoria de Ordenación.

1.6. Las actuaciones permitidas en suelo de protección del Litoral, teniendo en cuenta que su uso característico es Intensivo bajo Invernaderos de primor, flor y hortícola deberán tener una relación directa con las actividades y en este sentido, la construcción de casetas de aperos y naves, deberán ser de uso agrícola y la unidad mínima de actuación de 5.000 m² siempre que sea superior a la unidad mínima de cultivo. En ningún caso se podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

1.7. Deberá fijarse que la autorización de vivienda vinculada deberá incorporar la demostración de que las rentas familiares provienen de la agricultura y que carece de otra vivienda vinculada.

1.8. El desarrollo de la UE-14 estará condicionado a la delimitación de la ribera del mar.

1.9. Deberá acreditarse la disponibilidad de los terrenos de las vías pecuarias y garantizar su continuidad e integridad territorial.

Segundo. La presente resolución se notificará al Ayuntamiento de Chipiona, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra del Documento de Normas Urbanísticas, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, 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 y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3.º RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, DE FECHA 21 DE JULIO DE 2005, PUNTO 3

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, presentado por el Ayuntamiento en fechas 3 de mayo y 7 de julio de 2005 y completado en fecha 8 de julio de 2005, en cumplimiento de la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 15 de marzo de 2005, mediante la que se acordó aceptar el documento correspondiente al Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, si bien con carácter previo al diligenciado del documento de Texto Refundido por el Secretario de la comisión, el Ayuntamiento debía incorporar al mismo las correcciones que en la propia Resolución se indicaban; vistos los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, uno en fecha 30 de junio de 2005 en el se vierten una serie de consideraciones y otro en fecha 14 de julio de 2005 en el que se constata, con la documentación presentada, la incorporación de las correcciones requeridas por la Comisión Provincial en la citada resolución de fecha 15 de marzo de 2005, la Comisión por Unanimidad Acuerda:

Primero. Considerar cumplimentado el requerimiento efectuado en la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 15 de marzo de 2005, por cuanto queda constatado que el Documento de Cumplimiento y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Chipiona, presentado por el Ayuntamiento en fechas 3 de mayo y 7 de julio de 2005 y completado en fecha 8 de julio de 2005, incorpora las correcciones requeridas por la Comisión Provincial en la citada resolución.

Segundo. Que se proceda por el Secretario de esta Comisión al Diligenciado del Texto Refundido.

Tercero. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Chipiona, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, 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 y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4.º NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Objeto, naturaleza y aplicación del Plan

Artículo 1. Objeto y fundamento.

Se redactan las presentes Normas al objeto de ordenar íntegramente la actividad urbanística en todo el territorio Municipal y diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo, tal como establece la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA., el Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, en adelante R.P.U., para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General y la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones en adelante LS/98 y demás normas de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

El Plan General al que corresponden estas Normas Urbanísticas, se constituye en el instrumento de ordenación integral del territorio de Chipiona, establece el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo, delimita, por sí mismo ó a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes vinculados a la efectividad del derecho y al ejercicio de dichas facultades.

Este Plan General sustituye al hasta ahora vigente, el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona aprobado definitivamente en 1.983, siendo el presente el resultado de su Revisión y Adaptación a la LS98 y LOUA.

Artículo 3. Aplicación del Plan.

El Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Chipiona. El orden de aplicación de las normas del Ordenamiento urbanístico será el siguiente:

LEGISLACIÓN ESTATAL

1. De aplicación directa:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98).

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 (LS/92). (Preceptos no declarados inconstitucionales por la STC 61/1997, ni derogados por la Ley 6/1998).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para al ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana.

- Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las instrucciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Leyes sectoriales con incidencia urbanística:

2. De aplicación supletoria:

- Texto Refundido de la ley del Suelo de 1976 (TRLR/96)
- Ley de 26 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa. LEF.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 23 de junio de 1978 (RPU).
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 (RGU).
- Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978 (RDU).

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Leyes sectoriales con incidencia urbanística:

CAPÍTULO II

Aprobación y vigencia

Artículo 4. Publicidad del Plan.

El Plan General, Planes de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y demás instrumentos de Planeamiento, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirán a la totalidad de los documentos que lo constituyan (art. 164 RPU-78).

Una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

En el Ayuntamiento existirá un Registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos (art. 40 LOUA).

Artículo 5. Información del Plan.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan. Art. 34.f) de la LOUA.

Artículo 6. Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollan obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 7. Ejecutoriedad y declaración de utilidad pública.

La ejecutoriedad del Plan General implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes, que el Plan General incluya tanto en Unidades de Ejecución como en Actuaciones Puntuales a desarrollar por el Sistema de Expropiación, así como todos los terrenos de influencia de las obras previstas, necesarias para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Artículo 8. Vigencia indefinida.

De conformidad con el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local (modificada por la Ley 39/94, de 30 de diciembre), y el LOUA, las Normas Urbanísticas del Plan General así como el acuerdo de aprobación definitiva se publicarán en el BOP y en un Diario de mayor difusión.

La entrada en vigor se produce una vez publicado completamente su texto y transcurrido el plazo de 15 días.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o del Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

CAPÍTULO III

Revisión, modificación y suspensión

Artículo 9. Revisión y adaptación.

El Plan General, como revisión formal del precedente y adaptación a la LOUA y LS98, define una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y a su vez da cumplimiento al mandato legal, recogido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, en cuanto a obligatoriedad de adaptar el Planeamiento a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 10. Supuestos generales de revisión.

De acuerdo con el art. 37 de la LOUA y art. 156 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General será revisado cuando se cumplan los plazos establecidos por el propio Plan, para ello, cuando se den las circunstancias señaladas en los Artículos siguientes o cuando el Plan General resulte afectado por un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito suregional, tal y como establecen los arts. 35 Y 36 LOUA.

Artículo 11. Supuestos especiales.

De acuerdo con el art. 37 LOUA y en cumplimiento del art. 28 del Reglamento de Planeamiento y sin perjuicio de los supuestos considerados en las Normas precedentes, procederá la revisión del presente Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la alteración integral de la ordenación establecida en el presente Plan, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural y en los siguientes supuestos:

A) Elección de un modelo territorial o estructura general distintos del previsto en este Plan.

B) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

C) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

D) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal o comarcal.

E) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

F) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores de planeamiento.

Artículo 12. Revisión del programa de actuación.

El programa de actuación de este Plan General será revisado cada cuatro años desde su aprobación definitiva. Si como consecuencia de la revisión se modificase el suelo urbanizable sectorizado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre la modificación de los Planes.

Artículo 13. Modificaciones del Plan.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General, las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones que no estén definidos expresamente en los supuestos de revisión.

Artículo 14. Suspensión del planeamiento.

Quando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Gobierno de la Junta de Andalucía, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en el Art. 35 LOUA y art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito.

Artículo 15. Derogación del planeamiento anterior.

Con la aprobación definitiva de este Plan se deroga el Plan General de Ordenación Urbana de Chipiona, aprobado definitivamente en 1983.

Expresamente se derogan todas las determinaciones del planeamiento anterior contradictorias con las del presente documento de Plan General o que no hayan sido incorporadas al mismo.

CAPÍTULO IV

Normas de interpretación

Artículo 16. Criterios de interpretación.

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

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerá esta última. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

4. Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social ó colectivo y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPÍTULO V

Terminología y definiciones

Artículo 17. Obligatoriedad de Términos.

Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen este Plan General pueden, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 18. Definiciones.

Actividad.

Se denomina actividad al conjunto de procesos en que se concreta un determinado uso en un emplazamiento específico.

Alineaciones.

1. Actuales. Son los linderos de las parcelas privadas o públicas con los viarios y espacios libres existentes.

2. Oficiales. Son las fijadas como tales por el Plan General o los instrumentos subordinados que lo desarrollen, que pueden o no coincidir con las actuales.

Son de dos tipos:

Alineaciones exteriores. Son las líneas que fijan la separación entre las parcelas edificables y no edificables de uso público y la de ambas con el viario público, peatonal o rodado.

Alineaciones interiores de manzana. Son las que en tipología de edificación cerrada fijan el límite interior de la edificación bien en todas las plantas bien en plantas superiores a la baja (fondo edificable).

La ubicación de la edificación dentro de las parcelas edificables vendrá dada por la tipología y las disposiciones sobre retranqueos en relación a las anteriores alineaciones.

Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá en número de plantas y en metros.

A estos efectos no se tendrán en cuenta elevaciones de terreno que puedan desmontarse con posterioridad manteniendo la funcionalidad de la edificación.

Altura de plantas o pisos.

A) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

B) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, éste no determinará la altura libre sino que ésta se medirá a cara inferior de forjado.

Ancho de solares.

Se denomina ancho de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.

Bajocubierta.

Se denomina bajocubierta al espacio vacío comprendido entre la cubierta inclinada y la parte superior del forjado de techo de la última planta cuando se habilita para su uso y se ilumina con lucernarios en el mismo plano del faldón de cubierta, distribuidos rítmicamente sin que en ningún caso puedan ocupar más del 25% de la longitud del alero, ni tener una anchura superior a 1,3 m. A efecto de edificabilidad se computará la superficie que tenga una altura libre de 1,70 m o superior.

Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación en una parcela, zona o área de suelo.

Puede establecerse en cifras absolutas (m² edificables), por aplicación de cifras relativas mediante un coeficiente o índice en m²/m² o por parámetros formales de la construcción: fondo, altura, ocupación.

La edificabilidad puede ser de dos tipos:

1. Apropiable. La que es susceptible de apropiación por el propietario de la parcela. Denominada Aprovechamiento Patrimonializable (90% Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable, 90% aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en suelo urbano, y 100% del aprovechamiento en suelo urbano no incluido en la unidad de ejecución).

2. Susceptible de construcción. La capacidad máxima del sólido capaz edificable sobre la parcela según Ordenanza. Denominada Aprovechamiento Máximo, o Aprovechamiento lucrativo real.

Edificación cerrada.

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuanto está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

Edificación abierta.

Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse, cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Ordenanza (ocupación, altura, retran-

queos, etc.). Eventualmente puede coincidir una o varias alineaciones de parcela con alineaciones de viario.

Se consideran tres tipos de edificación abierta:

Aislada: Está separada totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Pareada: Está unida a otra edificación similar constituyendo ambas una edificación abierta.

Adosada: Está unida en hilera o greca a otras similares, el conjunto constituye una edificación abierta.

Edificio de uso exclusivo.

Aquel que se destina en su totalidad al mismo uso.

Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con los mismos.

Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Finca fuera de línea.

Es aquella en la que la alineación oficial corta a las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Fondo máximo edificable.

Se denomina fondo máximo edificable, a la distancia máxima desde la alineación exterior, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que, en tipología de edificación cerrada puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja e, incluso, en planta baja, cuando así lo determine la Ordenanza Particular.

Línea de la edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados e incluyendo patios) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y las alineaciones vendrá dada por las disposiciones sobre retranqueos.

Ocupación máxima de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela.

Parcela inicial.

Parcela de terreno aportada al proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

Parcela neta.

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones exigidas por el planeamiento.

Parcela neta edificable.

Parcela neta en la que se hace efectivo el aprovechamiento concedido por el planeamiento.

Parcelación, compensación, reparcelación, regularización de linderos.

1. Parcelación: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes cuando, a través de la misma, traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.

2. Compensación y reparcelación: Se entenderá por compensación y reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, en proporción a sus respectivos derechos en desarrollo de los sistemas de actuación de compensación y cooperación.

3. Regularización de linderos: Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Patio inglés.

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana en tipología de edificación cerrada cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera igual o superior a la medida de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio y cuente con acceso de bomberos desde el exterior y un itinerario para vehículos de emergencia de anchura mínima 3 m bordeando la alineación interior. Caso de no cumplirse alguna de las dos condiciones se asimilaría a patio/patios de parcela.

Las habitaciones que tengan fachada a dicho patio se consideran exteriores a todos los efectos.

Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados. Cuando todos sus límites están conformados por edificación.

2. Patios abiertos. En caso contrario.

Pieza habitable.

Se entiende por 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. Los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

Planta Baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a 1,20 m por encima de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación en la tipología de vivienda unifamiliar o bloque abierto.

Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

Rasantes.

1. Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

2. Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

Retranqueo.

Es el ancho de la franja del terreno comprendida entre una alineación y la línea de la edificación. Podrán existir tantos tipos de retranqueos como tipos de alineación se definan en el Artículo 18 apartado alineaciones. Asimismo podrán diferenciarse los retranqueos a los diferentes linderos.

Semisótano.

Planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación en la tipología de bloque abierto o vivienda unifamiliar y su techo por encima de rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de 1,20 m

Solar.

Es la superficie de suelo urbano, definida en el presente Plan General o que resulte de la aprobación de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización correspondientes, apta para la edificación y que reúna los requisitos establecidos en el artículo 148.4 de la LOUA:

A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a. Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

- c. Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Sólido capaz.

Es el poliedro resultante de aplicar sobre unas parcelas los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos.

Sótanos.

Son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

Superficie construida computable.

1. Por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en la planta.

2. Total: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas incluidos bajocubierta, sótanos y semisótanos excepto cuando éstos últimos se destinen a usos de aparcamiento o trastero de dotación obligatoria o servicios e instalaciones del edificio (caldera, cuartos de máquinas, contadores, etc.) y en la proporción que determine la Ordenanza General o Particular.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de toda la construcción utilizable (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas...etc.) incluso la subterránea y los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamiento se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona.

Uso.

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

Usos-Tipologías.

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

A) En función de la regulación normativa genérica.

1. Global. Uso de referencia en una zona de las delimitadas por el Plan General, síntesis de los diferentes usos pormenorizados existentes en su interior.

2. Pormenorizado. Uso específico contemplado por el Plan General.

3. Característico. Uso predominante del Área de Reparto a efectos de fijación del Aprovechamiento tipo.

B) En función de la propiedad/uso.

1. Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración directa o indirectamente sobre bienes de dominio público o privado de dicha administración.

2. Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.

C) En función de su admisibilidad.

1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por el Plan.

Se distinguen tres subtipos:

1.1. Uso predominante. Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.

1.2. Uso compatible. Aquel uso que se permite en tanto complementa al uso o usos predominantes y no desvirtúa el carácter de la zona.

1.3. Uso complementario. El que complementa funcionalmente a otro uso y, por consiguiente, su admisibilidad viene regulada por la del uso al que complementa.

2. Uso prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretende el Plan

General. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.

D) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo.

2. Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

Vuelos, entrantes y salientes.

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su longitud o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su anchura o extensión medida en dirección paralela al mismo.

Se distinguen dos tipos:

- Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus cuatro lados por paramentos con altura superior a 1,10 m.

- Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo uno o dos de sus cuatro lados.

Los dos anteriores tipos se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

Cuando el paramento de fachada sobresale o se retranquea desde la rasante respecto a la alineación oficial se habla de saliente o entrante, respectivamente.

Miradores.

Se entiende por miradores aquellas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 90% y el vuelo es inferior a 80 cm

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Régimen general del suelo

Artículo 19. Criterios de división por su situación y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Chipiona de acuerdo con dos criterios:

A) Clasificación del suelo.

B) Estructura general y orgánica.

B.1.) Asignación de usos globales.

B.2.) Sistemas generales.

19.1. Clasificación del suelo: Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas zonas se distinguen:

- Suelo Urbano.

· Suelo urbano consolidado.

· Suelo urbano no consolidado.

- Suelo Urbanizable.

· Ordenado.

· Sectorizado.

· No sectorizado.

- Suelo No Urbanizable.

· De especial protección por legislación específica:

o Vías pecuarias.

o Forestal.

o Costas.

· De especial protección por planificación:

o Protección del Litoral.

- De carácter natural o rural:
 - o De regadío intensivo.
 - o De regadío extensivo.
 - o Agrícola intensivo en secano.

19.2. Usos globales y pormenorizados.
Los usos globales son los siguientes:

- De carácter lucrativo:
 - Residencial.
 - Turístico.
 - Industrial.
 - Equipamiento privado.
 - Terciario.
- De carácter dotacional:
 - Comunicaciones y transportes.
 - Parques y jardines públicos.
 - Equipamientos públicos.
 - Servicios e infraestructuras urbanas.

Estos usos globales, cuando no estén desarrollados en el Plan General, se pormenorizarán a través de Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable y previa formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado.

Los usos de carácter dotacional forman parte de los sistemas generales o constituyen dotaciones locales.

Las condiciones generales de los distintos usos globales y pormenorizados se regulan en otro apartado de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación específica (ordenanza) de la zona en que se encuentre.

19.3 Suelo urbano.

Se establecen las siguientes categorías:

En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

C) Áreas cuya ordenación pormenorizada se rige por un planeamiento anterior (R.P.A.)

Se caracterizan por incorporar al Plan General con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación.

19.4 Suelo urbanizable.

Se establecen las siguientes categorías:

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Artículo 20. División por su forma de actuación.

Las actuaciones urbanísticas sobre el suelo del municipio son de dos tipos:

20.1 Actuaciones mediante unidades de ejecución. Son aquellas que desarrollan el Plan General en un área de planeamiento previamente delimitado y utilizan alguno de los sistemas de actuación previsto por la ley para el reparto de los beneficios y cargas de Planeamiento. Son actuaciones sistémicas:

- En Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución.
- En Suelo Urbanizable, los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y los derivados de los Planes de Sectorización.

20.2 Actuaciones asistemáticas. Son actuaciones puntuales de ejecución directa que no están incluidas en Unidades de Ejecución y no requieren actos previos de planeamiento de desarrollo ni de reparto de beneficios y cargas.

Artículo 21. Carácter público y privado del suelo.

Tienen la consideración de suelo público a los efectos urbanísticos correspondientes, todas las dotaciones de red viaria, espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria, y las expresamente así reconocidas por el Plan.

CAPÍTULO II

Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 22. Derechos y obligaciones.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran, respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la legislación vigente. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la LS/98; en la LOUA y en el Reglamento de Gestión y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

Artículo 23. No indemnización por la ordenación.

La Ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el Planeamiento no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

Artículo 24. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que establezca el presente Plan.

24.1 Propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán:

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

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la Ordenación Urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación (art. 51.D LOUA).

24.2 Propietarios de suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado, estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 LOUA.

- Artículo 14 LRSU/98:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución en la que sus terrenos resulten incluidos.

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan, incluya en su ámbito a efectos de su gestión.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

- f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca este Plan.

Artículo 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo urbanizable, tanto programado como no programado, tienen el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

Tendrán derecho a promover su transformación instando de este Ayuntamiento la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

También se podrá ejercer el derecho a promover la transformación del suelo mediante la presentación al Ayuntamiento de Chipiona del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación por éste.

En todo caso será necesario que dicho suelo se encuentre delimitado por el Presente Plan o que se hayan establecido las condiciones para su desarrollo, bien por iniciativa del propio Ayuntamiento de Chipiona, o en virtud de un proyecto de delimitación o de planeamiento formulado a iniciativa privada.

Están sujetos al Régimen establecido en el artículo 53 y 54 de la LOUA.

- Artículo 18 LRSV/98:

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la Unidad de Ejecución en la que sus terrenos resulten incluidos.

- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan, incluya o adscriba en su ámbito.

- c) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca este Plan General.

- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente y, en su caso, ejecutar la urbanización.

- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso establezca este Plan.

Artículo 26. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezca el presente Plan.

Están sujetos al régimen establecido en el art. 52 del Régimen del Suelo No Urbanizable.

Artículo 27. Obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. (art. 17 LRSU/98).

CAPÍTULO III

Normas para edificaciones

Artículo 28. Normas para edificaciones existentes.

En todas las clases de suelo las construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

- La integridad del dominio público.

Y, en el Suelo No Urbanizable, las condiciones que el Ayuntamiento y los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Andalucía puedan fijar en el trámite de la autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 29. Edificaciones e instalaciones incluidas en los catálogos de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del catálogo de bienes protegidos con la tramitación que le corresponda según la clase de suelo en que se sitúen y, en el Suelo No Urbanizable, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado catálogo. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

Artículo 30. Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

1. De conformidad con el art. 34 de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como «fuera de ordenación».

2. 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 exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. Tendrán la consideración de «Fuera de Ordenación con carácter sustantivo», aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para ellos. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviese en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3 del anterior. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

6. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación con carácter adjetivo», las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supre-

sión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicios de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.

10. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

11. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industria fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

12. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, a que se refiere el art. 34 de la LOUA, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPÍTULO IV

Régimen de los sistemas generales

Artículo 31. Definición, delimitación e identificación.

Los suelos de sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, con independencia de la Clasificación del Suelo, en los planos de Ordenación. En ellos están identificados, según el Sistema General del que formen parte, con la siguiente clasificación:

- Sistemas generales.
- De comunicaciones.
- De espacios libres.
- De equipamiento.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en esta normativa del Plan General, o en su defecto, se desarrollarán en los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

La Vía Parque se desarrollará por medio de un Plan Especial que deberá aprobarse durante el primer cuatrienio del programa de actuación.

Artículo 32. Titularidad y régimen urbanístico.

Los nuevos terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso

o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Chipiona.

Los terrenos o instalaciones de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público o Privado titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Chipiona.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Chipiona, quien los incorporará a su patrimonio mediante sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en art. 139 LOUA y su desarrollo reglamentario.

Artículo 33. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada.

Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en los planos 2-1 y 2-2.

Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en los artículos 199 y siguientes del TRLS92, obteniendo en su caso la compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
- d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

Artículo 34. Criterios de valoración.

A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas según la clase de suelo a que estén adscritos.

Artículo 35. Ocupación de terrenos de sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.

2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 36. Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privada, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 37. Determinaciones de prelación.

El Plan General establece el orden de preferencia en el desarrollo de los sistemas generales, que está contenido en el Programa de Actuación.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 38. Órganos actuantes.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Chipiona sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Junta de Andalucía corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 39. Prioridad en el desarrollo.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados para cada área de reparto o unidades de ejecución.

El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de ordenación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos. Asimismo podrá el Ayuntamiento, en tales supuestos, alterar los planes de sectorización de suelos urbanizables o incluso dejarlos fuera de plazos de ejecución mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Artículo 40. Instrumentos de Actuación Urbanística.

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

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 41. Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

a) Plan de Sectorización para el suelo urbanizable no sectorizado.

b) Planes Parciales de Ordenación directamente para el suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo urbanizable no sectorizado.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Artículo 42. Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación en áreas delimitadas (Unidades de Ejecución), o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General, o alguno de sus planeamientos de desarrollo, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el urbanizable. Se tendrán en cuenta las limitaciones de esta figura de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

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

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

Artículo 43. Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado. El desarrollo del ámbito podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 LOUA y el artículo 72 del Reglamento de Planeamiento así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.

Se tendrá en cuenta para el dominio público marítimo e hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía lo previsto en la legislación sobre Costas y las normas de este Plan y en especial lo dispuesto en el artículo 217.1 y 2.

Artículo 44. Planes Parciales.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a Sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General en el plano 1-1 y 1-2, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los Sectores que se han de

desarrollar mediante este instrumento. Se tendrá en cuenta para el dominio público marítimo e hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía lo previsto en la legislación sobre Costas y las normas de este Plan y en especial lo dispuesto en el artículo 217.1 y 2. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

- Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas u otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo, tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

Cuando los Planes Parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de las restantes determinaciones establecidas en este Artículo, los extremos exigidos en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

Normas especiales para los sectores 1, 2 y 3.

1.º En los sectores 1, 2, y 3 se incorporará un catálogo y estudio sobre el camaleón, sobre sus poblaciones donde se determine la posible incidencia de la urbanización y las medidas correctoras, protectoras y compensatorias a que haya lugar.

Uno de los elementos de control del estudio de citado será el gasto a concretar en medidas de mantenimiento, estimación y conservación del litoral y la especie del camaleón. Este gasto que incluirá todas las medidas concretas y compensatorias que se determinen, no podrá ser inferior del 0,5 % del coste de ejecución del Plan Parcial.

2.º Tanto el Plan Parcial como el estudio que sobre el Camaleón se lleve a cabo (apartado 1.º de esta norma) deberán remitirse para su conocimiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 45. Planes Especiales.

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial.

Los Planes Especiales pueden ser municipales o supra-municipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 19 de la LOUA y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrán, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por la que se destinan a usos público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

Cuando el ámbito de aplicación afecte al dominio marítimo terrestre y público hidráulico, los planes deberán contener lo prevenido al efecto en el art. 217.1 de las presentes normas.

Artículo 46. Estudios de detalle.

Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela, y correspondientes a todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El contenido documental de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 15 de la LOUA y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión

Artículo 47. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable y en especial las edificaciones nuevas, exigirán la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

1. En las actuaciones sistemáticas (Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable) el Ayuntamiento podrá obligar, al finalizarlas, a que se constituya una Entidad Urbanística colaboradora para la conservación y mantenimiento permanente de la urbanización.

2. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Tránsferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

3. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tales por el Plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente artículo.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos.

- En relación a al recogida de residuos se deberá contemplar la recogida selectiva.

Artículo 48. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General, la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y siguientes de la LOUA y por el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Unidades de Ejecución y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

Artículo 49. Sistemas de Actuación.

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

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan y, cuando éste no lo indicase, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

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

CAPÍTULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo 50. Clases de proyectos.

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

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Artículo 51. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Junta de Andalucía.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 52. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el art. 113.1 de la LOUA y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes separativas de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicios.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado Público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

Son Proyecto Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector de suelo urbanizable, o de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecte para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 53. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98.3 de la LOUA y en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan General, hayan de derribarse, talararse ó trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases si las hubiera.

c) La exigencia de buenas prácticas durante la ejecución de las obras de urbanización que se efectúen en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación, y que serán las siguientes:

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad arrancado en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- Los árboles y especies vegetales de interés, afectables por las nuevas obras, se transplantarán, siempre que sea técnicamente factible, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.

En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 54. Aprobación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 99 de la LOUA. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 55. Proyectos de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 56. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una

parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes Normas generales y de las Normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.

- Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

f) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 57. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Artículo 58. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 59. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

1. Obras de restauración:

a) Descripción documental en todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Quando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total de edificios y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación: Cuando con la obra alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y, como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Obras de reestructuración:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

6. Obras exteriores:

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
- c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 60. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 61. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo si lo hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requiera, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 62. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precian existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones

que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

El contenido y condiciones de los proyectos de actividades calificadas se atenderán a las determinaciones requeridas por:

- Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía.
- Decretos de desarrollo de la Ley 7/94.
- Ordenanza Municipal sobre licencias de apertura.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

CAPÍTULO V

Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación

Sección 1. Régimen de intervención

Artículo 63. Formas de intervención.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Artículo 64. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 69 de la LOUA y en el presente Plan General.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, sin perjuicio de lo establecido en el art. 170 de la LOUA.

Artículo 65. Régimen general.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 169 y siguientes de la LOUA y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.

El procedimiento de otorgamientos de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Los plazos de edificación se ajustarán a la siguiente programación de carácter general:

- Solares en el Suelo Urbano, no incluidos en Unidades de Ejecución.

- Dos años desde la aprobación definitiva del PGOU.

- Solares resultantes en Unidades de ejecución en suelo urbano:

- Dos años desde la finalización de la urbanización.

- Solares resultantes en unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Programado:

- A determinar por el Plan Parcial.

Artículo 66. Procedimiento.

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

1. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

2. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

3. Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.13.b o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C ambos de esta Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

6. La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Sección 2. Licencias.

Artículo 67. Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:5.000 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el apartado anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúan sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultase legalizable.

El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

Artículo 68. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente ajustado a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70. A tal fin se exigirá que el Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras incluya la documentación de conformidad técnica y localización de los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía propietaria del servicio.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los Artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 69. Licencias de edificación de obra mayor.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la Unidad de Ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así esté previsto, pero, en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 70. Licencias de edificación de obra menor.

Se entenderá por obra menor a los efectos de estas Normas las que se describen en el artículo 56.b), siempre que no afecten a la estructura, fachada, volumetría o partes sustanciales de las instalaciones del edificio.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.

2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se requiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

4. Presupuesto real de la obra.

Artículo 71. Silencio administrativo.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

Artículo 72. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos,

las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 73. Modificaciones de las Licencias.

Conforme a lo previsto en el artículo 51, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 74. Caducidad y suspensión de Licencias de Obras.

Las licencias caducan a los seis (6) meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

Se entenderán que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis (6) meses la actividad sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará sobre la base del presupuesto de ejecución material.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres (3) meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce (12) meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de otorgamiento.

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

Artículo 75. Obras realizadas sin Licencia u Orden de Ejecución o sin ajustarse a sus condiciones.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el artículo 74 revistiese características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

Artículo 76. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

En el supuesto de que se solicitase licencia urbanística de obra menor, para la adecuación del local en el que no esté determinado el uso, el Ayuntamiento una vez comprobado que reúne las condiciones edificatorias y previa renuncia del titular a cualquiera derecho que pudiera corresponderle por la no adecuación de la obra realizado para el uso que en su día se determine, concederá licencia de obra civil.

La licencia de primera utilización no se otorgará hasta tanto no se defina el uso y se le conceda con carácter previo licencia de instalación y apertura.

Artículo 77. Licencias de actividades e instalaciones.

1. La licencia de actividades e instalaciones tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de actividades e instalaciones:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. la concesión de licencias de funcionamiento requiere la cumplimentación de las exigencias reguladas en la Ordenanza Municipal de Aperturas..

Artículo 78. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 79. Inspección Urbanística.

El Ayuntamiento de Chipiona, regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística en ejecución de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y de Disciplina Urbanística.

Sección 3. Declaración de ruina.

Artículo 80. Declaración de ruina.

La declaración de ruina se someterá a lo establecido en el artículo 157 LOUA.

Artículo 81. Obligación de demoler.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o

parcialmente, en el plazo que se señale, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado, de acuerdo con los criterios y determinaciones del Título VII, no habilita ni obliga a su demolición sin perjuicio de adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

CAPÍTULO VI

Información urbanística

Artículo 82. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento, a que se refiere el Artículo 5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa de planeamiento.
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Cédulas urbanísticas

Artículo 83. Consulta Directa.

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

Se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 84. Consultas previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 85. Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o Sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 86. Cédulas urbanísticas.

La cédula urbanística es el elemento oficial que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o Sector. Cualquier administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:5.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

Las cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

Artículo 87. Consultas que requieran interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I

Clasificación y regulación de los usos

Artículo 88. Finalidad.

Las presentes Normas Generales tienen por finalidad regular los usos a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones para la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanza en que se encuentre.

Deberán satisfacer además la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 89. Clasificación.

Los usos globales, diferenciados según se puedan implantar en suelos edificables o no edificables, se clasifican en:

Suelos Edificables:

- a) Residencial.
- b) Turístico/Turístico-Terciario.
- c) Terciario.
- d) Industrial.
- e) Dotacional-Equipamiento.

Suelos No Edificables:

- a) Espacios libres.
- b) Comunicaciones.
- c) Servicios de Infraestructuras.

Artículo 90. Compatibilidad y tolerancia entre usos.

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos que serán de aplicación, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa del Plan General, y sobre los ámbitos completos cuando se trate áreas en que el Plan obligue a redactar planeamiento posterior.

Uso característico: Es el uso que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de su edificabilidad, salvo que la normativa específica de zona o planeamiento de desarrollo indique otra proporción, definiendo el carácter de la misma.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%,

salvo que la normativa específica de zona o planeamiento de desarrollo permita otra diferente.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

Actividades permisibles: Solamente podrán instalarse las actividades que, por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la reglamentación ambiental de la Junta de Andalucía, y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

El uso residencial, es compatible con el de equipamiento, es decir, los edificios o parcelas destinadas a suelo residencial pueden destinarse a equipamiento público, si así lo acuerda el Pleno de la Corporación Municipal.

CAPÍTULO II

Clases de usos

Artículo 91. Uso Residencial. Definición y categorías.

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en la Sección 1.ª del Capítulo III del presente Título.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.).

Categoría 2.ª Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo. Aquella en la que sobre una única parcela se localizan varias viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público, en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3.ª Residencia comunitaria. Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar. En esta definición están excluidos los establecimientos hoteleros de cualquier clase y los inmuebles cuya propiedad pueda ser objeto de división horizontal en piezas residenciales menores.

Viviendas con protección pública. Constituye un uso específico dentro del global residencial el asignado a los suelos calificados por el Plan General para viviendas con protección pública en cualquiera de las clases que definan los sucesivos planes públicos de vivienda.

Artículo 92. Uso turístico.

Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas turísticas, entendiéndose por tales:

- Las incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos, se regularán conforme a lo previsto en el artículo 104 de esta Norma.

- Los Apartamentos con fines de alojamiento temporal, que equivaldrán a tres plazas turísticas/Apartamento y se regularán conforme a lo previsto en el artículo en la Sección 1.ª del Capítulo III de esta Norma.

Uso Turístico-Terciario

Corresponde a las actividades en las que más del 50% del uso está reservado a plazas incluidas en el Registro de Establecimientos Turísticos, excepto las calificadas como campamentos, y el resto a cualquiera de los usos terciarios que se

regularán conforme a lo previsto en la Sección 2.ª del Capítulo III de esta Norma.

Artículo 93. Uso de Servicio Terciario. Definición y Categorías.

Comprende todas las actividades, de carácter privado ó público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, alojamiento temporal, restauración, información, gestión y actividades financieras y seguro.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.ª Oficinas. Se incluye en este concepto el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros usos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes grados:

1.º Servicios de la administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

2.º Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

3.º Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Categoría 2.ª Salas de reunión. Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales que practiquen juegos de azar.

A los efectos de la capacidad de espectadores se establecen los siguientes grados y situaciones:

- Grado 1.º hasta 50 personas.
- Grado 2.º hasta 250 personas.
- Grado 3.º hasta 500 personas.
- Grado 4.º hasta 1.500 personas.
- Grado 5.º hasta 5.000 personas.
- Situación 1.ª en local o edificio cerrado.
- Situación 2.ª al aire libre.

Categoría 3.ª Comercial. Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen los siguientes grados:

1.º Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

2.º Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

3.º Medias superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan superficies superiores a 500 m² pero inferiores a los 2.500 m².

4.º Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores

a los dos mil quinientos (2.500) m² de superficie de venta. Se extenderá esta misma consideración los establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar la superficie arriba indicada de forma individual consigan alcanzarla al sumar sus superficies de venta.

Categoría 4.ª Hostelero y hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurante, tiendas, zonas deportivas, alimentación y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los apartamentos turísticos y cualquier otro inmueble cuyo área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

1.º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.

2.º Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².

3.º Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².

4.º Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².

Categoría 5.ª Restauración. Cuando el servicio está destinado a facilitar alimentación y/o bebida a los particulares para ser consumida en el establecimiento o remitida con los medios propios del mismo a los domicilios, en los siguientes grados:

1.º Bares, cafeterías: ofrecen fundamentalmente bebidas y subsidiariamente alimentación.

2.º Restaurantes: ofrecen fundamentalmente alimentación.

3.º Comidas a domicilios: su actividad principal consiste en la remisión de bebida y alimentación recién preparada a domicilio, en medios de transportes propios.

Se excluyen de esta categoría las secciones de alimentación preparada que puedan localizarse dentro del uso comercial, así como los «Pubs» y «Discotecas» que se incluyen dentro de la categoría de Salas de Reunión.

Artículo 94. Uso industrial y almacenamiento. Definición y categorías.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según los subusos que se expresan a continuación:

- a) Producción Industrial.
- b) Almacenaje.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios y reparación del automóvil.
- f) Oficinas y áreas de exposición.
- g) Comercio mayorista.
- h) Gasolineras-Estaciones de Servicio.

Los usos industriales y de almacenamiento se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

Categoría 1.ª Compatible con uso residencial. Son todas aquellas actividades industriales o comerciales catalogadas en la Ordenanza Municipal reguladora de las Licencias de Apertura como No Calificadas.

Categoría 2.^a Molestas para el uso residencial. Son todas las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y las que sin estar incluidas en esta, sean calificadas como molestas por el RAMINP.

Categoría 3.^a Incompatible con el uso residencial. Se corresponde con todas las demás no incluidas con los apartados anteriores y por la Ley 7/94 en sus Anexos Segundo y Tercero, así como las calificadas en el RAMINP como insalubres, nocivas, molestas o peligrosas.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede en las categorías 1.^a y 2.^a anteriormente expuestas.

Artículo 95. De uso dotacional-equipamiento colectivo. Definición y clases.

El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.

Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

E. Educación: Que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

C. Cultura y ocio: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: Teatro, cinematógrafo, circo, zoológico, espectáculos deportivos, balnearios de tratamientos sanitarios preventivos, etc.

S. Sanitario y asistencial: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales para el bienestar social.

D. Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de su cultura física (gimnasio, etc.)

R. Religioso: Que comprende la celebración los diferentes cultos, templos, iglesias, centros parroquiales y conventos.

S.U. Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Garaje-aparcamiento del automóvil de acceso público.
- b) Mercados de abastos y centros de comercio municipales mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- c) Servicios urbanos que cubren la salvaguardia de personas y los bienes (bomberos, policía, etc.), mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.
- d) Cementerios.

S.I. Servicios infraestructurales: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc. así como servicios adscritos a la red viaria y ferroviaria.

Viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no se considerarán dotación pública o equipamiento; sin embargo, a los efectos de obtención de suelo para este uso se seguirá el mismo proceso que en el caso de las dotaciones.

Artículo 96. Espacios libres. Definición y clases.

Son usos de espacios libres las actividades que se desarrollan en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos, la protección y aislamiento de las vías de tránsito rodado, al desarrollo de juegos infantiles, y en general, la mejora de las condiciones estéticas de los núcleos urbanos. Podrá ser público o privado.

Según las características del terreno donde se desarrollen, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque suburbano, que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

b) Parque urbano, que corresponde a los espacios abiertos y ajardinados destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) Parque deportivo, que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

d) Jardín, que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estéticas de su entorno y reposo de peatones y defensa de la red viaria.

Artículo 97. Transporte y Comunicaciones. Definición y Clases.

Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

Se definen las siguientes clases:

a) Red viaria cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas (autobuses, microbuses, taxis, etc.), así como el estacionamiento y guarda de estos vehículos (Estaciones de Autobuses, etc.).

b) Red ferroviaria cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes, incluidos los tranvías. Constituyen el Sistema General Ferroviario todos los suelos que sirven a este modo de transporte ya sean zonas de viales, de instalaciones o de servicios ferroviarios.

CAPÍTULO III

Condiciones generales de cada uso

Sección 1. Del uso residencial

Artículo 98. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

Artículo 99. Vivienda exterior.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, patio de manzana o patios de parcela cerrada con las características que se fijan en el artículo 165.

Artículo 100. Requisitos de las Viviendas.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor,

un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Su superficie útil no será inferior a cuarenta (40) m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

1. Estancia: Tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) cm; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) m

2. Estancia-comedor: Tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m², cumpliendo además todas las condiciones anteriores.

3. Estancia-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil mínima de veinte (20) m², cumpliendo además todas las condiciones anteriores.

4. Cocina: Tendrá una superficie mínima de seis (6) m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) cm. Dispondrá de un fregadero.

5. Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) m², cumpliendo además todas las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) m

6. Dormitorio principal: Tendrá una superficie mínima de, al menos, doce (12) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.

7. Dormitorio doble: Cuando hay algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) cm.

8. Dormitorio sencillo: Tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) m.

9. Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor de tres (3) m². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

10. Armario ropero: La Vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

Núm. DORMITORIOS	LONGITUD (M)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 o más	3,40

11. Pasillos: Tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta y cinco (75) cm, siempre que su longitud no supere los treinta (30) cm y en ningún caso enfrentados a una puerta.

12. Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos dos (2) m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

13. Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor que cien (100) m² y un lado libre mínimo de ciento diez (110) cm.

Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) cm

Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos diez (210) cm de altura y ochocientos veinticinco (825) mm de anchura.

2. Las dimensiones mínimas para la altura de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda será de ciento noventa y dos (192) cm y la anchura mínima de seiscientos veinticinco (625) mm en cuartos de aseos y setecientos veinticinco (725) mm para todas las demás piezas.

Accesos comunes a las viviendas.

Los espacios comunes que den acceso a una o más viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Los pasillos y escaleras tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,10 m. Las puertas de acceso al inmueble (portales) dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,30 m.

- Los desniveles, escaleras o rampas, cumplirán las condiciones siguientes:

• Rampas: Pendiente máxima 6%

• Escaleras: Anchura mínima en todo su recorrido 1,10 m.

Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² y, en todo caso, por cada unidad de vivienda.

Artículo 101. Residencia Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) m², en cuyo caso les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Sección 2. Del uso de servicio terciario.

Artículo 102. Condiciones de las Oficinas.

1. Accesos interiores. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm

2. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie del piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², y se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

3. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) m, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² sobre su altura.

4. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a cara inferior de forjado será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las Normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

5. Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con las demás dependencias del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

6. Aparcamientos: Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie de oficina cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) m².

7. Condiciones de los despachos profesionales domésticos: Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 103. Condiciones de las Salas de Reunión.

Cumplirán las condiciones del comercio (art. 105) y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 104. Condiciones de hostelería, hospedaje y restauración.

1. Dimensiones. Las condiciones de Hostelería, Hospedaje y Restauración a las que nos debemos adaptar, están reguladas por los Decretos 14 y 15 /86 sobre Requisitos mínimos de Infraestructura en Establecimientos Hoteleros de Andalucía.

2. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) m² o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

3. Aparcamiento. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 105. Condiciones del comercio.

1. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimientos o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y a los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, de conformidad con lo regulado en la OMRLA

2. Circulación interior. En los locales comerciales de grado 1.º todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que Todos los demás. de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de grado 2.º, 3.º y 4.º los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que Todos los demás. de los recorridos.

3. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) m², con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) cm, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) m se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

5. Altura libre de pisos. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) cm como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros

usos, las que señalen las Normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) cm como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6. Aseos. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, hasta doscientos (200) m², un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) m² adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con las demás dependencias de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de grado 2º podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos. Se dispondrá un plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie comercial en los grados 1.º y 2.º, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) m².

Para los comercios de grados 3.º y 4.º, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie comercial.

8. Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) m² o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) cm que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) m² o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) m de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Pasajes comerciales. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos, con una anchura superior a cuatro (4) m en todo su recorrido.

10. Almacenaje de productos alimentarios. Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una dimensión mínima de tres (3) m².

Sección 3. Del Uso Industrial y Almacenamiento.

Las edificaciones e instalaciones destinadas a estos usos satisfarán las especificaciones contenidas en la ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental, de Calificación Ambiental y de la Calidad del Aire, y en general en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Artículo 106. Condiciones de la Industria Compatible con el Uso Residencial (Categoría 1.º).

1. En planta baja de edificios:

- En edificios de uso característico residencial o terciario, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de quince (15) cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

- Su superficie máxima construida será de 150 m², suma de la superficie de todos los locales destinados a la actividad productiva y almacén.

- La potencia máxima utilizada será de 10 C.V.
- El nivel sonoro máximo será de 3 DBA superior al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo de 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.

2. En edificios exentos:

- La parcela máxima será de 500 m².
- La parcela mínima la permitida en la zona o Sector en que se ubique.
- Altura de la edificación, la de la zona en que se ubique.
- Nivel sonoro de 35 DBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.

3. Servicios y dotación requeridos:

- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10).
- Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) m² de superficie útil de taller.

Artículo 107. Condiciones de aplicación para las Categorías 2.^a y 3.^a

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en parcelas de superficie inferior a los 500 m².

Para la ejecución será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos para el conjunto y cada una de sus partes las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como unidad de producción o almacenaje y se estará a lo que señalen las ordenanzas que redacte el ayuntamiento.

Las condiciones de posición de los edificios en la parcela serán las que se señalen en las condiciones generales.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) m. Para parcelas de 1.000 m² o fracción se duplicará.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas, de forma y seguridad que se establecen para la edificación en la zona, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiese establecido.

No podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior.

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

Los locales de oficinas permitidos cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrán, asimismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

Aparcamiento: Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie útil; si dicha dotación de aparcamiento se realiza en sótano o semi-sótano del edificio no computa a efectos volumétricos.

En el plazo de un año desde que apruebe definitivamente el PGOU, se deberá redactar una Ordenanza Municipal en la que se regularán entre otros los niveles máximos de emisión de contaminantes, infraestructuras mínimas con las que deben contar las industrias y condiciones en las que es posible su conexión a la red de saneamiento general.

Artículo 108. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. Superficie. La superficie a ocupar por una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.

Se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, aunque tengan acceso independiente a los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie de ocho (8) m² y un volumen de veinte (20) m³ por cada uno de ellos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionase correctamente.

2. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

3. Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la legislación autonómica en vigor.

4. Energía eléctrica. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 CV cuando el número de estas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para la elevación de agua y aire comprimido y, en zonas industriales, la destinada a la conservación de alimentos o géneros. Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversas categorías de los reglamentos oficiales, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias, de acuerdo a los preceptos de la legislación autonómica en vigor.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero específico por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fa-

chada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

5. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, según lo señalado en la Normativa Básica correspondiente (NBE-CPI-1.996).

Sección 4. Del Uso Dotacional y Equipamiento Colectivo.

Artículo 109. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 110. Alcance de la calificación dotacional.

La calificación pormenorizada o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaron su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento que se establece en el artículo 95.

Artículo 111. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Artículo 112. Sustitución de los usos dotacionales existentes.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Artículo 113. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedentes la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y retranqueos.

Artículo 114. Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas de capacidad.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada cincuenta (50) m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

Sección 5. Del uso de los espacios libres.

Artículo 115. Monte público el Pinar.

Sistema Comarcal de Espacios Libres, sólo podrá utilizarse para los usos permitidos y previstos en la legislación especial.

Artículo 116. Parques suburbanos.

Son parques suburbanos los espacios naturales de uso y dominio público previstos como Sistema General. No podrá edificarse para ninguna actividad, salvo que esté vinculada a actividades de investigación propias del parque, manteniendo estrictamente las características de su medio natural y requiriéndose en todo caso la aprobación expresa del Órgano Municipal competente.

Artículo 117. Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización y serán los previstos como sistema local en sectores. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder su carácter. En ellos se establecerán zonas de jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

Artículo 118. Jardines.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y tradicionales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles, planos de arena ó agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 119. Aparcamientos del espacio público.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

Sección 6. Del Transporte y las comunicaciones.

Artículo 120. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable (2-1), (2-2), Infraestructuras, y en las fichas particulares de las Unidades de Ejecución.

Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 121. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a) Red viaria supramunicipal, que sirven fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.
- b) Viario articulador principal, que configura la estructura viaria de primer orden y sirve para desplazamientos de largos recorridos dentro del municipio. Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a treinta (30) m, dispondrá de mediana central arbolada y aparcamiento arbolado en las dos aceras.

El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m cada una.

c) Viario secundario, cuya función principal es completar el mallado de la red principal del municipio, conectando entre sí vías importantes y dando acceso al sistema de menor rango.

Su ancho entre alineaciones opuestas no será inferior a 20 m. Dispondrá de aparcamiento y arbolado en las dos aceras.

El ancho mínimo de las aceras será de 2,50 m cada una.

d) Vía parque, según el trazado del ferrocarril Rota-Sanlúcar, consistente en una zona de catorce (14) metros como mínimo. Su sección se definirá en el correspondiente Plan Especial. Los tránsitos peatonales y el arbolado serán prioritarios respecto a las áreas de circulación rodada. El Plan Especial definirá la resolución de los cruces de la vía parque con Todos los demás. de viarios del municipio.

e) Resto de vías de carácter local, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las actividades. El ancho mínimo entre alineaciones opuestas no será inferior a 12 m. Dispondrá de aparcamiento en una acera y arbolado en las dos. El ancho mínimo de aceras será de 1,50 m cada una.

Artículo 122. Dimensiones y características del viario.

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Con carácter general para los sistemas generales de infraestructura viaria, los proyectos de obras deberán incluir medidas de protección ambiental relativa a la contaminación atmosférica a causa de la contaminación viaria.

Artículo 123. Condiciones de diseños de las vías de la Red Supramunicipal.

Se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y la Junta de Andalucía.

Los elementos de las redes supramunicipales que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por el suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las Normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Junta de Andalucía.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del Plan General.

Artículo 124. Condiciones específicas de las calles particulares.

Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Deberán tener entrada y salida por dos calles distintas, o si lo hacen a la misma vía, la distancia entre ejes de la entrada y salida, no será inferior a 30 m. Se prohíben los fondos de saco.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares y su inspección y vigilancia regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad. Asimismo los propietarios pueden proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberá estar dotadas de la totalidad

de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se modificase el Plan de Ordenación del Sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

Artículo 125. Dimensiones y características de las sendas públicas.

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero con cinco por ciento (0,5%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al cero con cinco por ciento (0,5%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) cm de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) cm.

c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) cm, contrahuella mínima de dieciséis (16) cm, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) cm.

Las escaleras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) cm, se acompañarán de alineaciones de árboles.

Artículo 126. Calles de tráfico compatibles.

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente separen el espacio peatonal del vehículo deben interrumpirse cada veinticinco (25) m de manera perceptible para el usuario.

Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

Las entradas y salidas de estas calles deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) m.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 127. Estacionamientos en la vía pública.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.

- Unidireccional (a uno o ambos lados):
 - Aparcamiento en línea, tres (3) m
 - Aparcamiento en batería, cinco (5) m
 - Aparcamiento en espina, cuatro (4) m
- Bidireccional:
 - Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) cm.
 - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) cm
 - Aparcamiento en espina, quinientos (500) cm

Entre las plazas de aparcamiento se plantará árboles que, además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

Artículo 128. Aparcamientos públicos.

a) Definición y clases. Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie.

b) Aplicación. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no hubiese alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiese causar.

c) Accesos. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) m². Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) m² deberán contar al menos con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) m² y diez mil (10.000) m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los acceso propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) m². La comunicación entre plantas, si las hubiese, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) cm y sensores si el desnivel es mayor que ocho (8) m, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) m² en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) m².

Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a

cuarenta (40) m; para plantas superiores a dos mil (2.000) m² deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) m.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser en curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) m.

La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) m por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) cm

d) Plaza de aparcamiento. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el artículo 178.2. En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

Todas las demás condiciones especificadas en estas normas para los garajes serán también de obligado cumplimiento para los edificios de aparcamiento público.

Sección 7. Del uso turístico/turístico-terciario.

Se regula conforme al artículo 92 de estas Normas.

TÍTULO V**NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO I****Objeto y contenido****Artículo 129. Definición.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Artículo 130. Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

2. En suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley y en las presentes Normas.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en la normativa de aplicación.

4. En suelo urbano son edificables las parcelas que tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las Normas particulares de la zona en que se encuentren.

5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 131. Condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos anteriores, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias Normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título IV, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

5. En suelo urbanizable la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO II

Condiciones de parcela.

Artículo 132. Definición.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcelas la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

Artículo 133. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 134. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si, existiendo como unidad predial y registrada con anterioridad a la vigencia de este Plan General, satisfacen Todos los demás. de las condiciones para ser consideradas como solar y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes, sin perjuicio de lo que se señala en cada ordenanza zonal.

Artículo 135. linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación es el lindero que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 136. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 137. Parcela Edificable.

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se puede edificar. Dichas condiciones son:

a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a una vía pública urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución ó área de reparto en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

- Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 138. Solar.

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 137 y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras.

CAPÍTULO III

Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 139. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y

se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 140. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de la línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 141. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 142. Retranqueo.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre una alineación y la línea de edificación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 143. Separación entre Edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 144. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. El fondo máximo edificable se define en el artículo 18 apartado fondo máximo edificable.

Artículo 145. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

CAPÍTULO IV

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 146. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 147. Ocupación.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal medido según se establece en los arts. 18 apartado superficie ocupada.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 148. Superficie Ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 149. Coeficiente de Ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación mejor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 150. Superficie Libre de Parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

CAPÍTULO V

Condiciones de Edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 151. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 152. Aplicación.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 153. Cálculo de la superficie edificada.

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cálculo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y siempre que tenga una altura inferior a 180 cm, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, tampoco

se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tendaderos y cuerpos volados, contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, al 100% si son cerrados y al 50% si son abiertos.

Artículo 154. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Artículo 155. Superficie Edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie computada según se indica en el art. 18 apartado Edificabilidad.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 156. Coeficiente de Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPÍTULO VI

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 157. Definición.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Artículo 158. Aplicación.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 159. Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o número de plantas, medido de acuerdo con el art. 18 apartado Altura de la Edificación.

Artículo 160. Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle así como aquellas que tengan el plano del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,40 m sobre la rasante de la calle y las plantas abuhardilladas que tengan una altura libre superior a 1,80 m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado; en el caso de no existir éste se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura y ordenanza zonal, la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima equivalente a la anchura de esta última.

En las calles con pendiente se escalonará la edificación en tramos de 20 m de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo conforme al procedimiento señalado en los párrafos anterior.

Artículo 161. Construcciones por Encima de la Altura.

Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general:

a) Las vertientes de la cubierta. No podrán rebasar el plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de 25 grados sexagesimales, excepto lo dispuesto en las ordenanzas de cada zona.

b) Cuartos trasteros con una superficie máxima de 8 m² por unidad y sin posibilidad física de conectarse con viviendas de la planta inferior.

c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura de cornisa.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los paneles de captación de energía solar.

Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Artículo 162. Cota de planta de pisos.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 163. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas, medido según indica el art. 18 apartado Altura de planta y piso.

Artículo 164. Planta.

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de edificio, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función a su posición en el edificio:

a) Sótano, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante de terreno o calle.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) cm, salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que sobrepase la cota de ciento cuarenta (140) cm sobre rasante.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, como mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) cm para la altura libre y doscientos cincuenta (250) cm para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3) ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete (7) m medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentren a distancia mayor o igual de ciento veinte (120) cm respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja, es la planta cuya cara superior de forjado de suelo no podrá sobrepasar 1,40 m sobre la rasante.

d) Entreplanta, es la planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y el techo de esta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que la superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) cm

e) Piso, planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático, última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de todos los demás planos de fachadas del edificio.

g) Bajo cubierta, planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Salvo determinación contrario de las Normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) cm

Artículo 165. Patios.

1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación, también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total, pudiendo ser mancomunado.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto, según se define en el apartado 2.b) de este artículo.

b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de parcela colindante, formar un espacio libre único para todas ellas, de acuerdo con el apartado 2.c de este artículo.

c) Patio inglés: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera.

Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

2. Dimensiones de los patios.

a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el punto correspondiente.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	En relación con la altura	Mínima (m)
Piezas habitables (excepto cocinas)	$\frac{H}{3}$	3,60
Cocina y oficio	$\frac{H}{4}$	3,00
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras y paramentos ciegos)	$\frac{H}{5}$	3,00
Dimensión mínima de patio a la que abren las viviendas para no considerarse interiores	$\frac{2H}{3}$	5,00 de la luz recta

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura.

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 m, por cada m completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación, mayor o igual a 3 m.

La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo, manteniéndose para Todos los demás, de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior.

Todos los patios deben tener acceso.

b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P < 1,5 \cdot a$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y «a» el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 m.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor a un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) m, valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) m, siempre ambos testeros sean ciegos.

c) Dimensión de los patios de manzana y de los patios ingleses: Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle.

CAPÍTULO VII

Condiciones de calidad e higiene en los edificios

Artículo 166. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Sección 1. Condiciones de calidad.

Artículo 167. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respecto al contenido urbanístico del Plan como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 168. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 169. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Normas Básicas de la Edificación vigentes.

Sección 2. Condiciones higiénicas.

Artículo 170. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las Normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 171. Pieza habitable.

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 170. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autoriza la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 172. Ventilación e iluminación.

Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallasen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm del suelo.

Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) m de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

CAPÍTULO VIII

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 173. Definición y aplicación.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en Todos los demás. de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 174. Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos cincuenta (350) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 175. Dotación de energía.

Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de ener-

gía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Puesta a tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las Normas de las propias compañías suministradores en su caso.

Combustibles líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás Normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 176. Dotaciones de Comunicación.

Telefonía, radio, y televisión: Cada uno de ellos cumplirá con la normativa prevista en el RDL 1/98 sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Artículo 177. Servicios de evacuación.

1. Evacuación de aguas residuales.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro de dimensiones homologadas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

2. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la radiación de calor que transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

3. Evacuación de residuos sólidos.

Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y lo preceptuado en la O.G.P.MA. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 178. Instalaciones de confort.

1. Instalación de clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá autorizar que se destinen a la permanencia de personas, locales que requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que técnicas de los sistema estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del órgano Municipal competente, y con in-

forme favorable de los servicios técnicos, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

2. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio cuya altura desde la rasante en el portal sea superior a tres (3) plantas ó diez (10) metros, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar.

El número de ascensores a instalar, y el tamaño de los mismos, se determinará en función de las necesidades del edificio. En edificio de viviendas habrá un ascensor por cada dieciséis (16) viviendas o fracción. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zona comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Artículo 179. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se considerarán inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

2. Plaza de aparcamiento.

Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veintidós (22)

el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el veinte por ciento (20%) de sus plazas para automóviles grandes.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Accesos a los garajes.

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) m de anchura y cuatro (4) m de fondo, como mínimo, con piso horizontal (excepto en las viviendas unifamiliares), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá la altura mínima de dos (2) m. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor que quince (15) m de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) m u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de quince (15) m del eje de otro acceso.
- d) Con un ancho superior a seis (6) m de aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) m con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) m.

En los garajes de menos de seiscientos (600) m² pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) m.

En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciales con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) m e independiente además del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) m², no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Altura libre de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos veinte (220) cm medidos en cualquier punto de su superficie.

Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) m para garajes de hasta dos mil (2.000) m² y superior a ciento treinta (130) cm en los de mayor superficie.

Ventilación de garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) m la altura máxima, alejadas diez (10) m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) cm, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) m² de sección de humo por cada doscientos (200) m² de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) m de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de aspiración de aire de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje dentro de los límites reglamentados. En garajes de superficie igual o superior a mil (1.000) m², se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno (1) por cada quinientos (500) m² de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Solamente en edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) m de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patio de manzana.

En cualquier caso se estará a lo señalado en las ordenanzas sobre protección del medio ambiente que pueda dictar el ayuntamiento.

CAPÍTULO IX

Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 180. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjesen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en Todas las demás en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, el Real Decreto 556/1989 de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y la reglamentación de la Junta de Andalucía sobre la materia.

Artículo 181. Accesos a las edificaciones.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios

municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

Cuando así se determine en las Normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 182. Señalización en los edificios.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 183. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 184. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 185. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollados helicoidales, peldaños

compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a diecinueve (19) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete con cinco (27,5) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

No se admiten escaleras de uso comunitario sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 186. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

Artículo 187. Supresión de barreras arquitectónicas.

En toda edificación de uso público, así como en las viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la normativa vigente de Supresión de Barreras Arquitectónicas, recomendándose su aplicación para todos los demás edificios de viviendas colectivas.

Artículo 188. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 «Condiciones de Prevención contra incendios en los edificios», y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa (90) minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsana-

bles para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 189. Condiciones para Locales para Estancia de Automóviles.

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado de todos los demás. de la edificación o fincas colindantes por muro y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con Todos los demás. del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) m de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderá a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2.000) m², con un nivel mínimo de cinco (5) lux.

C) Dotaciones de prevención. Sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, los locales para estancia de automóviles dispondrán de las siguientes dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) m² de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) m². En los locales de más de dos mil (2.000) m² se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad y otra más por cada tres mil (3.000) m² de exceso.

En los locales de superficie superior a seis mil (6.000) m² se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de tres y media (3,5) atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada quinientos (500) m²

de planta, con manguera suficiente para alcanzar toda la superficie.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) m² estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2.000) m² dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

d) Si los locales tuvieran tres o más plantas y superficie superior a seis mil (6.000) m², contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.

e) Se instalará en cada quinientos (500) m² de superficie o fracción superior a doscientos cincuenta (250) m un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Se instalarán, para las mismas dimensiones, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusiones, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

D) Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayo, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

CAPÍTULO X

Condiciones ambientales

Artículo 190. Definición y aplicación.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven efectos nocivos en el medio ambiente físico tanto urbano como natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en todas las demás obras en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. Además de lo especificado en estas normas, serán de aplicación las ordenanzas municipales sobre protección del medio ambiente.

En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa ambiental de la Junta de Andalucía (Ley 7/94 de Protección Ambiental), o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá, en cualquier caso:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases o de partículas sólidas o líquidas que contravengan lo establecido en estas normas y en las ordenanzas municipales.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior.

d) No transmitir al exterior emisiones acústicas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas, y por la regulación municipal aplicable.

e) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego y todas aquellas exigibles por la legislación aplicable para cada actividad.

Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 191. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 192. Ruidos y vibraciones.

Toda clase de construcciones, demoliciones, obras en la vía pública e instalaciones industriales, comerciales, recreativas, musicales, espectáculos y de servicios, justificarán que no sobrepasan los niveles que se señalan a continuación. Se estará a lo establecido en el Anexo III del Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

No se podrá producir ruido alguno que sobrepase en el medio exterior, los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración:

Entre las 7,00 y las 23,00 h75 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h70 dBA

- Zonas con actividades comerciales:

Entre las 7,00 y las 23,00 h70 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h60 dBA

- Zonas con residencia, equipamientos no sanitarios, o servicios terciarios:

Entre las 7,00 y las 23,00 h65 dBA
Entre las 23,00 y las 7,00 h55 dBA

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en este Artículo. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 193. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin

necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.10.4.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto es de aplicación en estas Normas y en las ordenanzas municipales de protección ambiental. Se deberá estar asimismo a lo indicado en el decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 194. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial cumplirán la reglamentación estatal, autonómica y la que para cada caso pueda fijar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO XI

Condiciones de estética

Artículo 195. Definición y aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas el Ayuntamiento, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

1. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, de entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con Todos los demás. de la fachada.

Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Modificación de fachadas.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación las mismas a una solución de diseño unitario.

Instalaciones en la fachada.

Se prohíbe la instalación de aparatos de refrigeración o aire acondicionado en las fachadas, salvo lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Aperturas.

Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) cm, salvo distinta limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

2. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) cm con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) cm, no será permitido saliente alguno.

Toldos.

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) cm Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) cm, sin sobrepasar los tres (3) m y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de estética contempladas en el párrafo primero de este artículo.

Anuncios .

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) cm, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

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

b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) cm del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) cm de lado y dos (2) mm de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señala-

das para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) cm de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo (1:10) de la que tenga la finca, sin exceder de dos (2) m.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, 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, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las Normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) m 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 diez (10) m de anuncio, veinte (20) m si lo tuviera enfrente.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) cm con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Publicidad en carreteras.

Las Normas de edificación de carteleros y anuncios publicitarios en las carreteras y vías de tráfico rodado son las siguientes:

1.º Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial vigente de las Administraciones Supramunicipales queda expresamente prohibida la publicidad exterior en los siguientes lugares:

a) En los suelos clasificados como urbanizables, programado y no programados, y en los no urbanizables en cualquiera de sus categorías.

b) En los suelos de Sistemas Generales de cualquier tipo.

c) En los suelos clasificados con espacios libres, públicos o privados, aún cuando no estuvieran ejecutados.

2.º En los lugares donde se permitan, sólo se autorizarán los siguientes tipos de carteles:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocadas en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) m del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

3.º Además de lo reglamentado por la Administración Supramunicipal en cuanto a retranqueos de la red viaria, será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona permiso para su instalación debiendo aportar datos sobre:

a) Dimensiones materiales y técnicas constructivas.

b) Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.

c) Distancia a «vallas publicitarias existentes», no admitiendo una distancia menor de 200 m, entre dos anuncios consecutivos medidos en cualquier dirección.

d) Será criterio municipal la protección ambiental de aquellos parajes que, por sus singulares características, no admiten la colocación de los carteles publicitarios.

3. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decora de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento determine, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) m, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) cm, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) cm.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) m ni rebasen una altura de dos (2) m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) cm, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Consideración del entorno.

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectado sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Ajardinamiento de patios.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 196. Finalidad y ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) ó restringido (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas.

En el espacio exterior público se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o Urbanizable.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

CAPÍTULO I

Red viaria en suelo urbano y urbanizable

Artículo 197. Definición.

Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte. Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano.

Artículo 198. Dimensiones.

Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 12 m en las áreas residenciales y de 15 m en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura mínima de 7 m y las aceras de 1,50 m cada una en áreas residenciales y 2,50 m cada una en las no residenciales. En las áreas residenciales

e industriales no se permiten calles en fondo de saco. El sistema general de comunicaciones, «Vía Parque» tendrá una anchura de 50 m.

Los proyectos de urbanización deberán controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 199. Sendas públicas peatonales.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, en su caso, y a los servicios de urgencia.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Se utilizarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalizará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.

Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

Artículo 200. Calles de tráfico compatibles.

Se señalizarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Artículo 201. Calles con separación de tránsito.

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primera caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominada por el peatón (acera) sea superior a un metro cuarenta centímetros (1,40 m), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la calidad de imagen de la red viaria en su conjunto.

En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 30 cm.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de

agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En las aceras de anchura menor de 150 cm en áreas de edificación cerrada se permite la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes, incluidos los árboles. La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 202. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsito deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado de manera que no se deforme en este tramo el perfil longitudinal.

Artículo 203. Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Si fuera necesario realizar cruces de viales por encima de las conducciones de infraestructuras, las obras requerirán la conformidad técnica de la compañía propietaria del servicio.

1. Alumbrado.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas permitiendo una altura libre mínima de 4,00 m entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m y se utilicen grapadas a la fachada se protegerá por los aleros de las construcciones.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Artículo 204. Viales de tránsito privatizable.

En calles de uso y dominio público no se autoriza ningún tipo de obras tendientes a obstaculizar el tránsito rodado o peatonal. En las calles de titularidad privada estas actuaciones podrán realizarse siempre que, previa solicitud expresa al Ayuntamiento este lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las obras que hubiere que acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleva a cabo por una Entidad Urbanística.

CAPÍTULO II

Red viaria en suelo no urbanizable

Artículo 205. Carretera.

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público exigidas por la legislación específica y las normativas supramunicipales.

Se fomentará la creación de sendas peatonales y calzadas exclusivas para bicicletas en las zonas de dominio público

contiguas a las zonas de servidumbre. El arbolado se localizará a una distancia menor de 2,50 m de la arista exterior de la calzada.

Artículo 206. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 4 m desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

CAPÍTULO III

Zonas verdes y espacios libres

Artículo 207. Diseño.

Se adecuarán a la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad. La traza será de libre composición.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del suelo, armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, zonas de crecimiento natural y áreas ajardinadas.

En el caso de disponerse en alcorques, la superficie no será inferior a 1 m² y la profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m

Artículo 208. Accesibilidad.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

CAPÍTULO IV

Bases de cálculo para las redes

Artículo 209. Energía eléctrica.

Artículo 209.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

Contenido de diseño.

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.

- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc).

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom
Calles principales	20 – 25	0,30 - 0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10 – 15	0,25 - 0,15	V.M.C.C.
Sendas peatonales y zonas verdes	10-15	0,25 - 0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

Artículo 209.2. Suministro domiciliario.

1. Criterios de diseño y cálculo.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIEBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

2. Centros de transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 210. Redes de infraestructura.

Artículo 210.1. Abastecimiento de Agua Potable.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.

Las instalaciones deberán garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósfera. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La dotación por habitante y día no será inferior a:

	Supf. Parcela S m ²	Dotaciones m ³ /viv x día
- Viviendas unifamiliares:	S < 500 500 < S < 1.000 S > 1.000	2,0 2,5
- Viviendas multifamiliares:	Densidad Habit. d < 40 d > 40	Dotaciones 350 300

- Polígonos industriales:	Edificabilidad e m ² /m ² e < 0,5 e < 0,5	Dotaciones 1/x x Ha 10-4 0,7
- Usos terciarios:	Supf. Edificable 5 m ² cualquiera	Dotaciones e/s x m ² 10-4

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red distribución será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg. Entendiéndose que se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En todos los demás casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 75 mm.

Garantía de abastecimiento.

En las áreas de nueva urbanización y en sus planes y proyectos de ordenación (Plan Parcial, P.A.U. P.E.R.I.) será preciso demostrar, la disponibilidad de caudal suficiente. Asimismo, deberá tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

Artículo 210.2. Red de evacuación.

En los proyectos de urbanización deberá quedar garantizada la viabilidad de la conexión de las nuevas redes a las generales del municipio. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.

Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones situadas en el Suelo No Urbanizable que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía.

El efluente cumplirá, tanto los límites marcados en las ordenanzas municipales como los límites de toxicidad marcados en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía.

En los vertidos industriales el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

- Cobre:	1 mg/l.
- Cianuro:	1 mg/l.
- Cromo:	3 mg/l.
- Níquel:	3 mg/l.
- Zinc:	5 mg/l.
- Materiales no férricos:	10 mg/l.

Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasa, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25 grados centígrados y su PH estará comprendido entre 6 y 9.

Todas las viviendas e industrias u otras instalaciones que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depurados en que conste:

- Caudal de efluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.

- g) En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

A los efectos del apartado anterior, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros:

- DB05.....menor de 25 miligramos/litro.
- Sólidos en suspensión.....menor de 35 miligramos/litro.
- Nitrogeno total.....menor de 15 miligramos/litro.
- Sequedad del fango.....mayor del 20%

Condiciones mínimas de cálculo.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una profundidad mínima de 1,00 m de la superficie si no existiera tráfico rodado y de 1,50 m, en caso contrario. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm, de diámetro y las velocidades máximas de 3 m, por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrífugo o vibrado y podrán adoptar valores mayores si se empleasen tuberías de gres, o equivalentes.

Las pendientes mínimas en los ramales serán de 1 por 100, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades no desciendan de 0,5 m por segundo.

En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 cm, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se prevén pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En Todos los demás, del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m.

En las cabeceras de alcantarillado que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m³, para las alcantarillas de 30 cm, y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvias se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas. Si la superficie excede de las 20 hectáreas, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retraso y acumulación de caudales. En todos los casos, a los caudales obtenidos les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimo serán los siguientes:

- Núcleo urbanizado con edif. de altura	0,6
- Núcleo con edif. unifamiliar en fila	0,5
- Núcleo con edif. unifamiliar aislada	0,4
- Núcleo con edif. industrial	0,3
- Zonas de uso terciario, alma., servi., etc.	0,2
- Zonas de parques, jardines, cultivo, etc.	0,1

Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos:

1. Los conjuntos residenciales promovidos para una previsión de más de 500 habitantes, aunque se hallen divididos en etapas o fases, Sectores o cualquier otra clase de partes. En este caso, los promotores o propietarios habrán de proyectar, construir y mantener a su cargo considerándolas como parte de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales hasta reducir su demanda bioquímica de oxígeno, en cinco días y a 20 grados centígrados, a 40 partes por millón, como máximo, antes de verterlas a los colectores

públicos. Las estaciones de depuración estarán protegidas por cortinas forestales de aislamiento.

2. Los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que, a juicio de los organismos competentes, puedan constituir peligro para los colectores, para su personal vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración. Los vertidos de las zonas industriales deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al sistema integral de Saneamiento.

Todos los proyectos de alcantarillado, fosas sépticas e instalaciones de depuración correspondientes al término municipal de Chipiona, habrán de ser sometidos a la aprobación del Ayuntamiento y su construcción estará sujeta a las condiciones que éste señale.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas individuales en suelo urbano o urbanizable.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Alcance y contenido

Artículo 211. Alcance y contenido.

Regulan de forma general y complementaria con las ordenanzas municipales sobre medio ambiente y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio urbanístico y arquitectónico.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental (Capítulo II).
- Protección de los Espacios Naturales (Capítulo III).
- Protección paisajística y de la escena urbana (Capítulo IV)
- Protección del Patrimonio edificado (Capítulo V).

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a reclamar las autoridades municipales la supresión o la subsanación de sus deficiencias en las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina y aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño, etc.

CAPÍTULO II

Proteccion medioambiental

Artículo 212. Regulación.

Estas Normas regulan, de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección ecológica, de los niveles de confort y seguridad de las personas. Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, y concretamente el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas que dispongan de las medidas correctoras o preventivas necesarias.
- Quedan prohibidas la implantación de actividades relacionadas con el Anexo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera D. 74/96, de 20 de febrero.
- Se admiten las actividades compatibles con el uso industrial.
- Se deberá impedir que la implantación de cualquier tipo industrial, genere emanación de gases nocivos, vapores con olores desagradables o partículas que produzcan molestias. Sólo cuando la depuración de los humos y/o filtros de partículas en la evacuación de éstos podrá las conducciones realizarse a través de patios interiores y en ningún caso por tubos colocados en fachadas.
- Los polígonos industriales de nueva implantación deberá disponer de un sistema de depuración propio e independiente de la del resto de la población, así como pantallas protectoras contra los ruidos. Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 213. Vertidos y contaminación acústica y vibratoria.

Artículo 213.1. Vertidos.

Artículo 213.1.1 Vertidos sólidos (basuras).

A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

a) Residuos inertes: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del Sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Se destina suelo para creación de punto limpio.

Se destina suelo para creación de una zona de concentración y transferencia de plásticos y otros residuos agrícolas.

b) Residuos orgánicos: Son los residuos domésticos y que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas serán delimitadas y ordenadas a través de un Plan Especial de Conservación del Medio Natural de iniciativa pública y la explotación y gestión serán municipales.

Todas las instalaciones se realizarán de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Andalucía, Planes sectoriales, Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía y ordenanzas municipales.

La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de gestión de residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamientos de escombros de la Provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estu-

diarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

213.1.2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos tanto en la reglamentación autonómica en vigor como en la Ley de Aguas 29/85, y R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

Deberán cumplirse igualmente las condiciones de vertido y cálculo de las redes de evacuación contenidas en el artículo 210.2 de estas Normas.

213.1.3. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las expulsiones de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, así como la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden de Industria de 18 de octubre de 1978.

Deberán cumplirse igualmente las condiciones establecidas en estas Normas y en las ordenanzas municipales.

Artículo 213.2. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Se estará a lo señalado en estas Normas y en las ordenanzas municipales.

Artículo 214. Protección Contra Incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y Normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25.9.79.

- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24.10.79.

- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13.11.84.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

Se deberán elaborar y aprobar Planes Locales de Emergencias por Incendios Forestales.

Artículo 215. Tendidos eléctricos aéreos y telecomunicaciones.

Artículo 215.1. Tendidos eléctrico aéreos.

Todas las líneas eléctricas aéreas deberán discurrir por una franja de espacio libre, simétrica respecto de la línea, cuya anchura se obtendrán de acuerdo con las especificaciones de la Norma «NTE-IER (1984) Red Exterior» por aplicación de la siguiente tabla:

Tensión de la línea en KV	Ancho mínimo del espacio libre
66	22
132	30
220	42
380	50

Toda línea existente sobre suelo urbano ó urbanizable programado que no cumpla esta condición queda fuera de ordenación.

Las Compañías propietarias de las líneas eléctricas aéreas, o en su defecto el Ayuntamiento, redactarán durante el período de vigencia del Plan General un Plan Especial de Infraestructuras para la canalización subterránea de las líneas que discurran por el suelo urbano. Dicho Plan Especial deberá contemplar una programación por tiempos y fases de trabajo hasta la total eliminación de las citadas líneas, y se redactará durante el primer cuatrienio.

En las promociones que se ejecuten en desarrollo del Plan General, independientemente de su clase de suelo, la franja de espacio libre de protección será, como mínimo de 30 m para líneas de tensión inferior a 132 kV y de 50 m para las restantes.

Artículo 215.2. Telecomunicaciones.

Dado que el uso del dominio público local constituye una pieza fundamental en el despliegue y desarrollo de las infraestructuras de telecomunicaciones, se ha previsto en el Capítulo II, del Título III de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones (que regula, entre otros, el derecho a la ocupación del dominio público), el papel de la Administración local en esta materia.

En este sentido, el artículo 44 de la referida Ley, si bien configura la ocupación del dominio público como un derecho de operador de telecomunicaciones, inmediatamente después atribuye a las Administraciones titulares del dominio público (en los términos de la Ley, por supuesto) la competencia para el establecimiento de las condiciones y requisitos para la ocupación del dominio público, que deberán ser, en todo caso, transparentes y no discriminatorios, situación que se deberá regular por el Ayuntamiento mediante la elevación, tramitación y aprobación de la correspondiente Ordenanza Municipal al respecto.

No obstante, la remisión a regulación posterior, apuntada en el apartado anterior, se establecen las siguientes condiciones mínimas de regulación, siempre y cuando no vulneren la legalidad vigente:

A. Las instalaciones de telefonía móvil deberán ubicarse en suelo no urbanizable, con unas distancias de al menos 500 metros del suelo urbano o urbanizable, aunque esa distancia podrá ser revisada- aumentada o disminuida- según sea el tipo de tecnología empleada (potencia, frecuencia, etc.). En cualquier caso, el límite de densidad de potencia permitida será de $0.1 \mu \text{w/cm}^2$, límite que podrá ser revisable según avance la investigación y se establezcan riesgos en valores menores según criterio del Ayuntamiento y las entidades y personas colaboradoras.

B. Las empresas de telefonía móvil deberán compartir instalaciones, en la medida en que técnicamente sea posible, para la realización de su actividad, sin menoscabo de las preceptivas licencias de actividad a que vengan obligadas.

C. Las instalaciones de telefonía móvil deberán utilizar la tecnología disponible en el mercado que comporte el menor impacto ambiental.

El Ayuntamiento mediante acuerdo municipal podrá requerir a las empresas que establezcan las acciones de mimetización y armonización con el entorno que considere necesario.

D. Los procedimientos para la petición y tramitación de las solicitudes de Licencias de Actividad y de Obras para las instalaciones de radiocomunicación de telefonía móvil en suelo no urbanizable, serán los de la Normativa Vigente.

CAPÍTULO III

Protección de los espacios naturales

Artículo 216. Regulación de los Espacios Naturales.

Con independencia de su clasificación y calificación, de su adscripción a los sistemas generales ó interiores, y de su titularidad pública ó privada, son los siguientes:

En el plano O-2 Ordenación Urbanística del termino municipal, se señalan los suelos de cada una de estas zonas indicando sus límites y su identificación con el código de tramas citado.

Los espacios naturales que gozan de figuras de protección incluidos en el término municipal son los siguientes, ambos recogidos en el P.E.P.M.F. y catálogo de la Provincia de Cadiz:

- Corrales de Chipiona y la Ballena (complejo litoral de interés ambiental LA-1). Al afectar al dominio marítimo terrestre, la zona se regirá por la reglamentación correspondiente.

- Acantilados y playa de la Media Legua (complejo litoral de interés ambiental LA-1).

Asimismo, se estima que debe protegerse especialmente la zona de Retamar- Laguna de regla, con el objetivo de conservación del habitat del camaleón. En este caso, al afectar una parte importante de la zona a suelo urbano o urbanizable, se incluyen determinaciones en los correspondientes apartados de la normativa.

En el suelo urbanizable de especial protección quedan prohibidas las siguientes actividades:

- Circulación y estacionamiento de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello.
- Captura de animales, recolección de plantas y huevos, extracción rocas y minerales.
- Actividades extractivas y de cantería, areneros, grave-ras y similares.
- La práctica de deportes que exijan infraestructuras o equipamientos o utilicen medios mecánicos o automotrices.
- El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- La publicidad exterior.
- La acampada y la producción de fuego.
- La introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona.
- La introducción de animales, salvo los que estén al servicio de la guardería.
- La modificación del régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos.
- La persecución y captura de los animales y cuantas actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encames o alterar sus querencias; así como disponer trampas o esparcir venenos contra los mismos.

Por contra en esta zona se permite:

- Las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares y otras que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación o investigación.
- Las relacionadas con fines de educación e investigación.
- Las de esparcimiento tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas.

De forma específica se permite la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales, con prohibición de abandonar las vías o caminos específicamente destinados a itinerarios naturales o rutas ecológicas, no permitiéndose la realización de nuevas edificaciones de carácter permanente.

Artículo 217. Protección del Dominio Público Hidráulico y Marítimo-Terrestre.

Artículo 217.1. En lo que respecta a la Protección del dominio público hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Policía, se estará a lo regulado en la Legislación de Agua de modo y forma que de ella se deriva la obligación de cumplir los mecanismos de protección en ella establecido.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyecto de Urbani-

zación u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre: Respetar la banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (arts. 6 al 8 del Reglamento).

2. Relativo a Zonas de Policía: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3. Relativo a Zonas Inundables: Con el fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de julio y O.M del 13.8.99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras en su caso.

4. Relativo a cauces de DPH: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (arts. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento y, en su caso, realizar los estudios hidrogeológicos necesarios.

5. Relativo a aguas superficiales: Obtener concesión administrativa otorgada por le Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Reglamento).

6. Relativo a aguas subterráneas: Deberá respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Rota-Sanlúcar-Chipiona (UH-05.57) acordada por Junta de Gobierno de la C.HG. (BOP de Cádiz de 30.11.92), según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesiones, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7000 m³ anuales. Autorización que necesitará el Informe de la Comunidad de Usuarios que le afecte, en caso de existir, o de la Junta de Gobierno, cuando no esté constituida dicha Comunidad.

7. Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otros elementos del dominio público hidráulico (arts. 100 a 108 de la Ley Aguas, R.D.L. 1/2001 de 20 de julio).

Artículo 217.2. Los suelos afectados por la legislación de costas de conformidad con las determinaciones y limitaciones que la Ley establece para ellos a través de la normativa urbanística, conteniendo, al menos, las siguientes determinaciones:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre delimitado en los planos se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D.

1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbre de tránsito y acceso al mar de conformidad con lo indicado en los arts. 27 y 28, respectivamente, de la Ley de Costas y de las condiciones que señala el art. 30 para la zona de influencia.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costa, situadas en zonas de dominio público o de servidumbre de protección, se registrarán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que establece el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

CAPÍTULO IV

Protección paisajística y de la escena urbana

Artículo 218. Protección del paisaje y de la imagen urbana.

Artículo 218.a) Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y de su vegetación correspondiente, así como de acequias de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- Esta protección del paisaje será objeto de un Plan Especial en el que se establezcan las medidas para asegurar la correcta protección de los elementos arriba enumerados.

Artículo 218.b) Protección de la imagen urbana.

Deberá preservarse y potenciarse la imagen de los elementos más característicos del conjunto urbano (calles principales, plazas, jardines y edificios singulares), así como las constantes formales que los definen y diferencian entre sí (tipología, edificativa, volumetría de las construcciones, tratamiento de calles y espacios públicos, etc.). Especial protección merecen los edificios y espacios urbanos de las calles Cemento, Larga, Avda. de Regla, entorno de la Iglesia Ntra. Sra. de la O, entorno del Faro.

En la totalidad del suelo urbano no se permitirá la colocación de carteles o vallas publicitarias que por sus dimensiones, materiales o colocación perturben la imagen de la zona.

CAPÍTULO V

Protección del patrimonio edificado

Artículo 219. El Catálogo en el P.G.MO.

El instrumento con el que cuentan los Ayuntamientos para definir y establecer su política municipal en materia de protección del patrimonio histórico edificado no es otro que el planeamiento urbanístico. El Plan debe ser el cauce que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Patrimonio Histórico local. Y dentro del Plan General, el documento específico para identificar aquellos bienes que de forma singular precisan ser garantizados en orden a su conservación, es el Catálogo.

Los Catálogos son por tanto instrumentos al servicio de la función pública de protección de los bienes o lugares que son objeto de inscripción en los mismos. Tienen naturaleza urbanística y por tanto dependen del Plan en el que se integran así como del hecho de que tienen por objeto bienes inmuebles de valor artístico o cultural.

En este sentido, el Ayuntamiento una vez aprobado el Plan, deberá adoptar un conjunto de medidas, incluidas las de

fomento e incentivación, encaminadas a mejorar la conservación del Patrimonio Catalogado.

Artículo 219.a) Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Ambiental.

Se incluye expresamente en estas Normas el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos, complementario del Plan, que regula las normas de protección y actuación tanto General (Iglesia, Castillo) por estar declarados B.I.C., como otros edificios y conjuntos clasificados por categorías.

Artículo 219.b) Deber de conservación del Patrimonio Histórico.

1. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes de Patrimonio Histórico, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores (art. 15 Ley 1991 del Patrimonio Histórico Artístico).

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y/o reforma, requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3. Los edificios catalogados en los que no se realicen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del art. 86 R.D., el propietario y el empresario ejecutor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a reponerlo bajo la dirección de los arquitectos de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

5. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

6. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados como Arquitectura Monumental y Arquitectura de Notable Interés. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjunto catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso procede a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán como se contienen en las presentes Normas.

8. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964, de 6 de marzo, no siendo demolibles por su estado ruinoso.

9. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes.

10. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el art. 93 del TRLS del Real Decreto Legislativo 1/92, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación,

por lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 219.c) Promoción del mantenimiento de la edificación.

Con objeto de impulsar el mantenimiento de aquel patrimonio arquitectónico de Chipiona, que sin tener especiales valores históricos, artísticos o culturales, si suponen un interesante acervo, tanto en la tipología constructiva como en la distribución de las edificaciones y composición de las fachadas, que merece la pena a todas luces mantener, se establecen las medidas que se desarrollan en los siguientes artículos 219. d) y e).

Se establece un Catálogo, que incluye los edificios afectados por la protección, que serán susceptibles de recibir las Ayudas Básicas y también unas condiciones que podrán aplicarse de forma genérica a los edificios que reúnan determinadas condiciones a lo largo del primer año de la vigencia de la ordenanza fiscal que en desarrollo de este plan se apruebe, si así lo solicita el propietario o el arrendatario con la expresa autorización de aquel.

Artículo 219.d) Inclusión en catálogo y ordenación fiscal.

La corporación redactará durante el primer año de vigencia del plan una ordenanza fiscal que incluya las ayudas a las que puedan acogerse los edificios que cumplan las condiciones que a continuación se señalan.

Además de los edificios antes señalados, durante la vigencia de la ordenanza fiscal anteriormente mencionada, podrán solicitar los propietarios o los arrendatarios con la expresa autorización de aquéllos, la inclusión de los inmuebles en el Catálogo Indicativo (cuyo funcionamiento deberá regular la mencionada ordenanza fiscal) a los efectos de poder obtener las Ayudas Básicas que se regulen en la misma.

Para que un edificio pueda ser incluido deberá reunir al menos los siguientes requisitos, que deberán ser justificados por el solicitante y apreciados por los Servicios Técnicos Municipales:

- Antigüedad superior a 60 años.
- Interés estético en su composición general volumétrica.
- Responder a una tipología típica bien de vivienda o de cualquier otro uso ligado con la actividad económica tradicional de Chipiona.
- Estar habitada o compromiso de uso tras la obtención de la Ayuda.

Junto a estas características, serán condiciones a tener en cuenta para su inclusión:

- La existencia de bodega.
- Soluciones constructivas o de materiales interesantes o novedosos para su época, debidamente conjugados.
- El carácter popular.
- La existencia de materiales tradicionales en cubiertas, muros, pavimentos, barandillas, etc.
- Poseer elementos de fachada de interés (cerrajería, miradores, etc.)
- Pertenecer a un conjunto urbanístico de interés.

El Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos emitidos, decidirá la inclusión o no de las edificaciones en el Catálogo Indicativo, en el plazo de dos meses desde la solicitud, de forma razonada, dando traslado al interesado de la resolución recaída.

La solicitud deberá incluir los siguientes documentos:

1. Instancia razonada con la descripción completa del inmueble y de los elementos de interés, así como del entorno inmediato.
2. Reportaje fotográfico completo de las fachadas exteriores e interiores y de los elementos de interés del interior, en formato mínimo de 18 X 24 color.

3. Plano de situación.
4. Certificación Registral de titularidad.

Artículo 219.e) Ayudas básicas.

El Ayuntamiento acordará las medidas de tramitación y evaluación necesaria mediante la ordenanza fiscal, para poder instrumentar los oportunos expedientes, así como las Ayudas Complementarias que fueran necesarias.

Este conjunto de procedimientos, Ayudas Básicas y Complementarias, deberán quedar recogidas en una Ordenanza Fiscal Especial de Promoción del Uso y Mantenimiento del Patrimonio Inmobiliario de Chipiona, que deberá redactar el Ayuntamiento en los primeros doce meses de vigencia del Plan.

Artículo 220. Clasificación del Patrimonio.

Se establecen cinco grupos en la clasificación del patrimonio Arquitectónico y de los espacios en función de su interés ambiental, circunstancias particulares de cada área y determinaciones del planeamiento.

- Arquitectura Monumental. Categoría A.
- Arquitectura de Notable interés Arquitectónico. Categoría B.
- Otros edificios de interés Arquitectónico. Categoría C.
- Enclaves Arqueológicos y áreas de protección arqueológica.
- Conjuntos urbanos de interés histórico, ambiental.

Artículo 221. Elementos catalogados.

Lo forman los edificios y conjuntos siguientes, con las categorías de protección señaladas.

Artículo 221.a) Arquitectura Monumental. Categoría A:

Se trata de aquellos edificios de relevante interés histórico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción específica en el Catálogo General. Son los siguientes:

1. Iglesia de Nuestra Señora de la O.
2. El Castillo.
3. Faro de Chipiona.
4. Santuario de Nuestra Señora de Regla.

Artículo 221.b) Arquitectura de notable interés Arquitectónico. Categoría B:

Son aquellas edificaciones que merecen ser preservadas por su interés histórico, arquitectónico o Etnográfico como exponentes de la cultura, la historia y la memoria urbana de Chipiona:

5. Antiguo hotel Sur en Plaza Nuestra Señora de Regla.
6. Sanatorio del doctor Tolosa Latour en Tras de Regla.
7. Centro de Asistencia San Carlos en Tras de Regla.
8. Casa en Playa Las Canteras.
9. Edificio «Bar Las Candilejas».

Artículo 221.c) Otros Edificios de interés arquitectónico. Categoría C:

Son aquellos edificios que forman parte del tejido urbano tradicional y que deben permanecer con su Configuración formal y tipológica actual, detectándose en ellos elementos o estructuras dignas de Conservación:

Casa «Bar Paquito»	17. Edificio en c/ Dr. Tolosa Latour, 18
10. Edificio en c/ Larga, 37	18. Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 3
11. Edificio en c/ Larga, 65	19. Edificio en c/ Cuatro Esquinas, 22
12. Edificio en c/ Larga, 69	20. Edificio en c/ Isaac Peral, 5
13. Edificio en c/ Larga, 110	21. Edificio en c/ Isaac Peral, 7
14. Edificio en c/ Fray Baldomero, 6	22. Edificio en c/ Isaac Peral, 12
15. Edificio en c/ Fray Baldomero, 10	

Artículo 221.d) Enclaves Arquitectónicos y Áreas de Protección Arqueológica.

Se catalogan como «Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica» aquellas parcelas catastrales del término municipal en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público. Estas parcelas se consideran susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el art. 48 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía. La relación es la siguiente, incluyéndose el grado de protección indicado por la Delegación Provincial de Cultura:

1. Enclaves de Protección integral:

Serán de aplicación a los yacimientos declarados BIC o inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

- El Castillo. BIC en base a la disposición adicional segunda de la Ley 16/85 de 25 de junio.
- Todos aquellos yacimientos que en un futuro puedan alcanzara tal condición.

2. Enclaves de Protección Preferentes:

Asignado a los yacimientos que solo presentan características para ser puestos en valor parcial.

- Complejo Alfarero de «El Olivar».
- En el que se ha llevado a cabo reciente estudio arqueológico que aconsejan su conservación parcial.
- Emplazamiento: Cruces entre la Hijuela del Olivar y el Camino del Torino.

- Asentamiento romano S. III a.C. hasta la Época Medieval.

3. Enclaves de Protección Normal.

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios de los que no es posible determinar, en principio, sus características estructurales.

- Santa Amalia
- Emplazamiento: núm 83 del Paseo Costa de La Luz Rfa. Catastral: 88830/07.
- Necrópolis romana infantil S. II al IV d.C. yacimiento ya estudiado y conservado bajo los mimientos del Edificio.
- Montijo. Coordenadas: ...310/...706
- Villa Romana
- Constatable por los restos recogidos en el lugar.
- Los Rizos. Coordenadas: ...318/...688
- Emplazamiento: Junto al Camino «Los Rizos»
- Asentamiento con tres fases de ocupación:
 - Edad de Bronce
 - Romana S. II al V d.C.
 - Medieval sin cronología concreta.
- Rincón Malillo. Coordenadas: ...234/...695
- Asentamiento romano: S. I al VII d.C.

Artículo 221.e) Conjuntos Urbanos de interés histórico y ambiental.

Son aquellos enclaves que merecen ser mantenidos por su interés histórico, entorno a edificio catalogado BIC o monumental, o por su posición Etnográfica como exponentes de la cultura, la historia o la memoria colectiva de Chipiona.

- I. Entorno de la Iglesia Ntra. Sra. de la O.
- II. Entorno del Castillo.
- III. Entorno del Faro.
- IV. Los Corrales de Pesquería.
- V. Casco Antiguo.
- VI. Avda. Ntra. Sra. de Regla.

Artículo 222. Normativa de Intervención en los elementos catalogados.

Artículo 222.1. Arquitectura Monumental (Categoría A).

Únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración.

Conservación Estricta: Aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener

los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (art. 155 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre). Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, precedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y des sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

Restauración: Aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.).

Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de los viejos), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización íntegra.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

Para la realización de obras en edificios catalogados como BIC o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 222.2. Arquitectura de notable interés arquitectónico (Categoría B).

Las intervenciones permitidas en estos edificios son las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación:

Conservación Estricta: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Restauración: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Rehabilitación: aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación en esta categoría de Catalogación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado de conservación del edificio original.

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramiento interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

III. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando «testigos» cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificio de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramiento, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosado por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de la parcela.

En las dos categorías descritas, aparte de lo expresado anteriormente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

- Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo, (rejas, barandillas, remates, almenas, pozos, etc). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o «accesorios» de la edificación originaria, (puertas, cristaleras o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc).

- Asimismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales, (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas de almagra en fachadas y patios principales cuando estos existieran.

- Se prohíbe el tratamiento de piedra ostionera vista, debiendo tratarse la mismo con técnicas tradiciones de enjabelgado o revestido de mortero de cal; así mismo, se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.

- Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar, nunca para barnizar.

- Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Al menos en zonas comunes, (casapuerta, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por uno del mismo tipo si fuera precisa su demolición. En arquitectura bodeguera se conservará la vigería original.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los luminosos, banderolas o carteles.

- Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

Artículo 222.3. Otras edificaciones de interés arquitectónico (Categoría C).

Las intervenciones permitidas en estos edificios serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso los expresado en la ficha de catalogación:

Conservación Estricta: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Restauración: Según lo recogido en el apartado anterior de Arquitectura Monumental.

Rehabilitación Estricta: Según lo recogido en el apartado 3 del punto anterior.

Rehabilitación con Reforma: Según lo recogido en el apartado 3 del punto anterior.

Rehabilitación Parcial: Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial en su conjunto y/o presenten zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva, será la habitual en edificios incluidos en este grado de catalogación. En estos casos podrá procederse a la demolición de esta partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipo-

lógicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Por lo general, en los edificios sometidos a este grado de catalogación, salvo que la ficha exprese otra cosa, será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original, (especialmente en planta baja, en la que ha sido habitual la apertura de huecos indiscriminados y faltos de coherencia con el esquema del conjunto originario), asimismo se respetarán y recuperarán los elementos ornamentales originarios: Rejas, barandillas, almenas, cornisas, etc.

Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio, (portadas, cierros, balcones, almenas escaleras, etc.).

Esquema tipológico originario, debiéndose respetar en la arquitectura residencial la serie zaguán-escalera-patio principal en su estructuración original, pudiéndose actuar sobre el resto de la planta, incluidos los patinillos de luces secundarios que se podrán reorganizar, respetándose en cualquier caso los patios de interior de manzana marcados como tal en los planos de ordenación.

En la arquitectura bodeguera se respetará la estructura portante originaria tanto vertical, (pilastras) como horizontal, (arcos, vigas, cerchas, forjados), permitiéndose la introducción de entreplantas en zonas puntuales, (nunca en toda la superficie de planta de la nave) siempre que se conserve la visión de la organización estructural primitiva. Asimismo, se podrán abrir, con el mismo criterio y limitaciones, huecos puntuales que sin alterar la forma de conjunto de la cubierta permitan introducir luz y ventilación en zonas que carezcan de ellas y que así se requiera en un uso alternativo.

En ningún caso la introducción de un determinado uso será excusa para demoler o destruir un elemento catalogado.

En este tipo de intervención entrarían aquellas en las que el Planeamiento permite un aumento de altura respecto de la existente; en este caso, tal y como aparece en planos, el aumento de altura se deberá producir a partir de la primera crujía, no admitiéndose bajo ningún concepto elevaciones sobre el muro original de fachada.

El aumento de altura podrá hacerse evidente sobre los muros de los patios originales que hallan de conservarse, debiendo adecuarse los remotes de nueva planta a la composición de los lienzos primitivos, respetando los detalles de ornamentación si existieran.

En cualquier tipo de intervención en esta categoría se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

- Se prohíben los acabados rugosos en fachadas, asimismo se prohíben los acabados tipo «monocapa».

- Las carpinterías si se sustituyen serán de madera para pintar o de aluminio lacado con despieces que respeten los originales y perfiles de sección suficiente como para no desentonar con las carpinterías originales de madera. Se prohíben expresamente los acabados de aluminio «en su color» y bronce. Los cierros si se sustituyen se asemejarán a los originarios, tanto en despiece como en forma.

- Las portadas, cornisas u otras partes de la edificación que estuvieran constituidas por piedra ostionera no se dejarán en ningún caso vistas, debiendo acabarse a la manera tradicional, es decir, con un enjabelgado de cal que permita ver su textura dotándolas de protección suficiente o revestidas del mismo mortero que el resto de la fachada.

- Se prohíben los aplacados en fachada y revestimientos a la «tirolesa» en zócalos.

- Las solerías de patios, escaleras y zonas comunes se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Se tendrá especial cuidado en la conservación de elementos ornamentales o «accesorios» de la edificación originaria.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, debiendo proponerse para su aprobación en la Licencia, el tipo de luminoso o cartel a instalar, que en cualquier caso deberá guardar relación con el conjunto de los edificado.

- Asimismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, la eliminación de cierros y portajes originales solo será posible en función de su valor como elemento y en la composición general de la fachada, y siempre mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

- Igualmente, se han incluido en este grado de conservación, edificios integrantes de la trama tradicional del Conjunto Histórico cuya visita se hace imposible por encontrarse cerrados o abandonados.

En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar, el informe previo de los Servicios Técnicos del Exmo. Ayuntamiento deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

Artículo 222.4. Encuadres arqueológicos y áreas de protección Arqueológica.

Protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico.

Se han establecido tres niveles de protección Arqueológica:

1. Nivel de Protección Integral.
2. Nivel de Protección Preferente.
3. Nivel de Protección Normal.

Nivel de Protección Integral:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio y disfrute cultural público.

Será de aplicación a los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico.

En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Mantenimiento y conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.

Nivel de Protección Preferente:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que solo presentan características para ser puestos en valor parcialmente.

Será de aplicación a los yacimientos de los que se posea un estudio arqueológico previo y que presenten estructuras que aconsejen su conservación parcial. Asimismo, se aplicará a cualquier resto inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración de los organismos competentes posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados parcialmente.

En los yacimientos con Protección Parcial, en el sector que se decida conservar «in situ», se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Mantenimiento y conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni vaya en contra de las condiciones de conservación de la zona.

- Para la realización de obras de cualquier tipo en el resto del yacimiento que no se haya decidido conservar «in situ», será igualmente necesaria la autorización del órgano competente en materia arqueológica que podrá ordenar la realización de prospecciones o excavaciones arqueológicas con el objetivo de documentar científicamente el yacimiento, debiendo llevarse a cabo estas actuaciones previamente al inicio de cualquier actividad que implique remociones del terreno.

Nivel de Protección Normal:

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudio y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales.

Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada para estos yacimientos necesitará una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación y en su caso al inicio de las mismas.

Artículo 222.5. Efecto urbanístico de la protección arqueológica. Normas Generales de Intervención.

1. La ejecución de obras que afecten los yacimientos catalogados en este Plan General, requerirá una intervención arqueológica previa, independientemente de lo dispuesto para los yacimientos de protección Integral y Preferente.

2. La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una investigación documental y bibliográfica y realización de prospecciones y sondeos cuyos resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario, dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Como consecuencia del informe arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

4.1. En solares urbanos y zonas urbanizables, si las obras previstas no contemplan la construcción de sótanos, sino únicamente obras de cimentación, y el informe arqueológico es positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar metodología en el caso de hallazgos que a juicio del supervisor de los trabajos lo considerase oportuno.

Si las obras contemplan sótanos, y el informe arqueológico es positivo será necesaria una excavación arqueológica en extensión o sectorial dirigida por técnico arqueólogo. En función de las características de los restos y una vez realizada la investigación científica, el arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un informe pormenorizado de

los hallazgos, incluyendo documentación planimétrica y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En caso de optarse por la conservación de la totalidad o de sólo una parte, éstos podrán:

- Trasladarse a otro lugar.
- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.
- Conservarse al aire libre, suprimiéndose la edificación si fuese preciso.

4.2. En el ámbito rural, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y previa evacuación del informe arqueológico correspondiente, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por la alternativas expresadas e el punto anterior.

5. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrá la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en el Decreto 32/93, de 15 de marzo (BOJA núm. 46), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

6. Hallazgos arqueológicos casuales.

6.1. Concepto.

A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

6.2. Derechos y obligaciones de los descubridores.

El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiese producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrá derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales.

El descubridor estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a al Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo y a depositarlo en el Museo o Centro que designe la Consejería de Cultura.

La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7. Hallazgos con motivo de obras en zonas no catalogadas.

7.1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, lo descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

7.2. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificará al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

7.3. Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento

arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

7.4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejadas la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 1/91. Corresponde al Director General de Bienes Culturales o, en su caso la necesidad, al Alcalde ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

7.5. La incoación de expedientes de declaración de bien de interés cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el artículo 50.2 de la Ley 1/91 y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

7.6. El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el artículo 50.2 de la Ley 1/91 se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

7.7. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo derivado de la paralización.

7.8. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

7.9. Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado 6.2 de esta normativa.

7.10. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico.

TÍTULO VIII

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 223. Definición y ámbito.

1.º Definición del Suelo No Urbanizable. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico, histórico arqueológicos, científico ambientales o culturales, son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General de Chipiona, o de la legislación actual aplicable y además se quiere preservar tomando medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones propias del mismo.

2.º Ámbito del Suelo No Urbanizable. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable, se delimitan en el plano de ordenación urbanística. Esc.: 1:5.000 núm 1-1 / 1-2/ Clasificación del suelo.

3.º Carácter de las limitaciones. Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable tendrá la consideración de modificación sustancial.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico por lo que las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que

sobre este suelo imponen la Normativa Urbanística del Plan o las que se dedujeran por aplicación posterior de la misma, no confieran derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

Artículo 224. Categorías en Suelo No Urbanizable.

1. Definición. Se define como categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas. Las distintas categorías de suelo no urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General, concretamente las contenidas en este Título, sin perjuicio de cuantas normas legales específicas pudieran serle de aplicación.

2. En el término municipal se distinguen tres categorías para el tratamiento urbanístico del suelo no urbanizable:

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Se entiende por Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica aquel que reúne todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Tener la condición de bien de dominio público.
- Estar sujeto a algún régimen de protección por legislación administrativa, dirigida a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico-cultural o del medio ambiente en general.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimiento, corrimiento, inundaciones u otros riesgos naturales.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- Vías pecuarias.
- Forestal.
- Costas.

B. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento. Se entiende por suelo de Especial Protección por Planeamiento aquel suelo que es merecedor de especial protección o garante del mantenimiento de sus características eminentemente agrícola por su cultivo intensivo por reunir todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Por entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador.

Dentro de esta Categoría se distingue la siguiente subclase:

- Protección del litoral.

C. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Se entiende por suelo de carácter natural o rural, aquel se reúne todas o algunas de las siguientes condiciones:

- Considerarse necesario preservar su valor actual agrícola, ganadero, forestal cinegético o análogo.
- Ser necesario el mantenimiento de sus caracteres para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o interés público.
- Proceder a la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de accidentes mayores, medios ambientales o de salud pública, sea incompatible con el uso urbanístico.

- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Dentro de esta Categoría de suelo se distinguen las siguientes subclases:

- Regadío intensivo.
- Regadío extensivo.
- Agrícola intensivo en secano.

Artículo 225. Concepto de Asentamiento y Definición de «Inducción a su Formación».

Se entiende por Asentamiento la ubicación de actividades humanas que generen necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado, y que está constituido por la agregación de unidades familiares o actividades de cualquier uso que no están vinculados a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ellas.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, constitución de pro indiviso que no sean consecuencia de herencia o legado, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones objetivas que inducen a la formación de nuevos asentamientos son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 500 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los planes o Normas de los municipios colindantes.

2. Cuando se trate de actuaciones que conlleven físicamente la transformación de las características de suelo no urbanizable por otro de características urbanas, se puede manifestar:

A. Por la ejecución de obras.

B. Por la parcelación de la finca. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzcan parcelaciones, segregaciones que den como resultado físico fincas con superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Cuando, no obstante, las fincas resultantes sean superiores a la unidad mínima de cultivo, por su forma parcelaria, distribución de las instalaciones o tipología edificatoria, resulten fincas impropias para el desarrollo de su actividad rústica, o resulte de escasa rentabilidad para estos fines.

c) Cuando se modifique la estructura de la propiedad mediante la creación de proindivisos o cualquier otra figura jurídica similar con excepción de las que provengan de herencia o legado.

d) Cuando se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Junta de Andalucía y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

e) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

Artículo 226. Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se podrán redactar Planes Especia-

les, cuya finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 14 de la LOUA y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser:

a) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios libres con agriculturas singulares y los ámbitos del hábitat rural diseminado.

b) Conservar, proteger y mejora el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

En este sentido el municipio deberá promover a corto plazo la elaboración de un plan o varios planes especiales de ordenación y mejora del medio y los caminos rurales para potenciar los cultivos del término. En este sentido y en el plazo improrrogable de un año desde la publicación de la aprobación definitiva del Planeamiento General deberá elaborarse un Plan Especial de fomento de las Energías Renovables y Ahorro Energético.

Artículo 227. Unidad mínima de cultivo y unidad mínima de actuación.

1. Unidad Mínima de Cultivo. Entendida como la superficie suficiente que deber tener en cuenta una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socio-económicas de la agricultura en la comarca o zona.

Para Chipiona, según la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, se fijan en:

- Secano: 3,00 hectáreas.
- Regadío, viñedos, navazos y huertos de secano: 0,25 hectárea.

2. Unidad Mínima de Actuación. Entendida como la superficie mínima que deba tener una finca rústica para que sobre ella se puedan llevar a cabo las construcciones o edificaciones de conformidad con la normativa particular, de cada categoría de suelo.

Artículo 228. Autorizaciones. Licencias urbanísticas.

1. Están sujetos a licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, conforme a la legislación general o sectorial aplicable (Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructura básica del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, conservación de espacios y espacios de protección de los recursos naturales, vías pecuarias, costas, etc.), los siguientes actos:

A) La ejecución de construcciones o instalaciones:

a) En el suelo de Especial Protección sólo se permitirán las construcciones o instalaciones expresamente permitidas, destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza de la finca.

b) En el suelo de «Protección del litoral» y de «carácter natural o rural» las precisas para la utilización y explotación agrícola, ganadera o forestal a la que esté destinada la finca, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan

como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

c) Previamente a la licencia municipal de obras habrá de solicitarse y obtenerse las autorizaciones administrativas exigidas en la Legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. Tales autorizaciones no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

d) En el caso de que en la finca, existan otras edificaciones o instalaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

e) Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

B) Parcelaciones Urbanísticas con las siguientes condiciones:

a) No podrán realizarse parcelaciones, segregaciones, o cualquier acto físico o jurídico, que como consecuencia del mismo resulten fincas con dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Junto a la solicitud de licencia, habrá que presentar, por triplicado ejemplar, la siguiente documentación:

- Objeto de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz:
 - Propiedad.
 - Usos.
 - Linderos.
 - Superficie.
 - Servidumbres y cargas.
 - Referencia registral y catastral.
- Descripción de fincas resultantes como consecuencia de las segregaciones o agrupaciones.
- Numeración y descripción de las instalaciones y edificaciones si las hubiere, con planos y fotografías y uso al que se las destina.
- Uso al que se destina la finca y nuevo uso al que se pretende destinar con justificación de su adecuación al uso permitido por el Planeamiento.
- Planos:
 - De emplazamiento.
 - De finca inicial y fincas finales.
 - De las edificaciones.

c) No se podrán autorizar parcelación rústica cuando las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las previsiones, del tamaño de la parcela rústica o de las determinaciones de la Normativa.

d) Cuando la finca matriz sea colindante con un vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

e) No estarán sujetos al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

f) El Ayuntamiento podrá solicitar al interesado la aportación de documentación adicional sobre deslindes de las vías pecuarias, autorizaciones de otras administraciones sobre las instalaciones, ..., etc. para la Resolución del expediente.

C) Las edificaciones con destino a vivienda familiar aislada:

a) Sólo se permitirán en aquellas categorías de suelo que expresamente la permitan, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

b) Que la vivienda esté vinculada a la explotación agraria, forestal o ganadera, para lo cual:

- El titular de la misma deberá tener como actividad principal la agricultura, para lo cual deberá incorporar la documentación necesaria que demuestre que las rentas familiares provienen de la agricultura.

- La finca deberá estar en producción.

c) Que la finca tenga las dimensiones mínimas que se establecen para categoría del suelo.

d) Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada en el párrafo anterior y además a la finca a que se adscribe.

e) Que no existe inducción a la formación de asentamiento de población.

f) En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m².

g) Cuando la finca, donde se pretende construir, sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al deslinde y restitución del dominio público en el supuesto que éste hubiera sido invadido rectificando el cerramiento en su caso.

h) Se justificará que la localización de la vivienda en la finca no dificulte su correcta explotación, además de justificar que el titular carece de otra vivienda vinculada a la otra explotación agrícola en el Término.

D) Las edificaciones o instalaciones y actuaciones de utilidad pública e interés social.

a) Sólo podrán realizarse aquellas expresamente formuladas por este Plan para cada categoría de suelo.

b) Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en los que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

- Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

c) Las personas físicas o jurídicas que promuevan la realización de los actos, están obligados a abonar la prestación compensatoria a que se refiere el artículo 52.5 de la LOUA, en cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La Corporación Municipal podrá, mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza, reducir dicha cuantía.

E) Las obras de ejecución de la infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

a) Obras de implantación.

Debe seguirse con carácter general el procedimiento de las autorizaciones de Actuaciones de Interés público a excepción de las actuaciones de carácter público a que se refiere el artículo 42.2 de la LOUA.

b) Las obras de consolidación y mantenimiento no estarán sujetas al procedimiento de Adecuación de Interés Público.

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

Artículo 229. Documentación, tramitación y aprobación del proyecto de actuación.

1. Documentación de la solicitud de autorización. El Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

- Características socioeconómicas de la actividad.

- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.

- Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, en cuantía del 10% del importe total de la inversión y la constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1 994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

2. Tramitación y Aprobación de los Proyectos de Actuación. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

CAPÍTULO II

Régimen general del suelo no urbanizable

Artículo 230. Definición de usos en el Suelo No Urbanizable.

1. Clases de Usos.

A) Clases de los usos en suelo no urbanizable según su implantación:

a) Los usos propios del suelo no urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir: El Agrícola, ganadero y el forestal.

b) Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limi-

taciones que le imponen estas normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

B) Clases de usos en suelo no urbanizable según su grado de regulación y/o adecuación.

Atendiendo a su regulación y/o adecuación, los usos en el suelo no urbanizable se clasifican en:

a) Usos Característicos. Se corresponden con todos los usos propios que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.

b) Usos Autorizables. Son aquellos otros usos que, por estar expresamente permitidos en cada categoría de suelo, se pueden realizar, previa obtención de licencias, autorizaciones, informes necesarios, o aprobación en su caso del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

c) Usos Prohibidos. Los usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél.

d) Usos Provisionales o Temporales. Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización.

2. Definición de Usos.

A) Uso Agrícola. Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío.

a) Cultivos agrícolas de Secano: Suelo destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol y que el regadío es natural.

b) Cultivos Agrícola de Regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos que utilizan un sistema de regadío artificial, controlado por la actividad humana.

- Intensivo: Se dedican fundamentalmente al cultivo de flores y hortalizas en pequeñas parcelas.

- Extensivo: Se dedican fundamentalmente al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón y uvas de mesa en parcelas de mediana dimensión.

c) Cultivo bajo invernaderos: Cultivo bajo plástico u otros materiales cuyas plantas y semillas se desarrollan en condiciones especiales, incrementándose su crecimiento y productividad por las condiciones especiales que proporciona la instalación.

B) Uso Forestal. Terrenos destinados a la plantación y conservación de masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural.

C) Uso Ganadero. Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

a) Ganadería intensiva. Está relacionada con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos productivos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada.

b) Ganadería extensiva. Se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja.

D) Uso zoológicos. Actividad relativa a la práctica de equitación, actividades deportivas con animales, o para el fomento

y cuidado de animales de compañía y similares ya sean de carácter público o privado.

E) Uso Recreativo. Destinado al ocio y disfrute del medio rural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma integrando la relación ciudadano-campo, incluyendo las ventas e instalaciones al aire libre.

Artículo 231. Definición de las actuaciones en relación con el uso en el Suelo No Urbanizable. Los usos descritos así como los distintos grados detallados en los mismos pueden necesitar para su desarrollo una serie de actividades, instalaciones y edificaciones:

1. Viviendas Unifamiliares. Están destinadas a albergar con carácter permanente a la familia dedicada a la explotación directa de la finca, que no superará los 150 m² construidos.

2. Naves. Edificación cuyo cometido es el dar cobertura a las distintas instalaciones que deban realizarse a favor de un mejor rendimiento de la finca, tales como:

- Manipulación y envasado de productos.
- Almacenaje de productos agrícolas.
- Bombas de riego, contadores.
- Guardería de maquinaria de labranza.

3. Casetas para aperos de labranza. Edificación destinada a albergar las herramientas, pequeño material destinado a las instalaciones de riego y/o labranza de la explotación agrícola, que no deberán superar los 16 m².

4. Invernaderos. Instalación con plástico u otro material similar destinado a la mejora de la climatización del cultivo.

5. Edificación para la Ganadería Estabulada. Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 10.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

6. Instalaciones para núcleos zoológicos. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad estén regladas por la legislación específica y contar con las autorizaciones necesarias para su implantación.

En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 10.000 m² y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el Proyecto de Actuación, o en su caso Plan Especial, con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

7. Ventas. Instalaciones fijas o desmontables destinadas a la restauración con una superficie inferior a 500 metros cuadrados, debiendo quedar distanciada al menos 1.500 metros de una instalación existente de semejantes características, con una ocupación máxima del 50% de la parcela sobre la que se asienta y retranqueo a las vías de comunicación no inferior 5 metros sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

8. Edificaciones Vinculadas a las Infraestructuras. Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, tales como casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica.

Tratándose de elementos territoriales: Ríos, acequias, caminos rurales, etc, en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o

tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m² construidos y 3,50 m de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

Artículo. 232. Disposiciones Generales de Protección en el Medio Rural.

1. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

Normativa del Estado:

- Decreto-Ley de 19 de enero de 1928, que aprueba la Ley de Puertos.

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, aprobando Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 2 de Costas.

- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

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

Normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

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

- Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

- Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberá insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

2. Protección de cauces, riberas y márgenes.

A) Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes: Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

B) Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: Servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

C) En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

3. Protección de las aguas subterráneas.

A) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

B) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

C) El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

D) Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

4. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

A) Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- Estén integradas en zonas expresamente delimitadas por este Plan.

B) Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

C) El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

D) La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

E) En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

5. Protección del suelo.

A) Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

B) La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6. Protección del paisaje.

A) Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

B) Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

7. Protección de la fauna.

La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

8. Protección de espacios naturales declarados.

Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

9. Protección de las vías pecuarias.

A) Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo.

B) Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

C) Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

10. Medidas de protección y prevención ambiental.

A) Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94, de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

B) Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C) Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Artículo 233. Actuaciones admitidas y prohibidas en Suelo No Urbanizable.

Con carácter general:

1. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General o Plan Especial que sea compatible con el Régimen de Protección a que esté sometido, estando siempre sujetas a su aprobación y en su caso licencia.

2. En Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a), de la LOUA que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, además de estar a lo especificado por este Plan General. En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, que no contravengan el planeamiento.

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

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Artículo 234. Disposiciones comunes a todas las categorías de suelo.

1. Vallados y cerramientos. Se permitirán sólo postes y alambres.

La autorización de los mismos estará condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, de los caminos por los que se accede, ejecutándose con al menos 5 m de retranqueo desde el eje del camino, así como a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

2. Vertidos de escombros y/u otros residuos. Los vertidos de escombros y/u otros residuos que se produzcan en aplicación de los distintos usos, queda expresamente prohibido en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, a excepción de vertedero autorizado para tal fin.

Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado.

3. Edificaciones.

a) Las Edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior.

b) El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente, salvo las casetas para aperos de labranza que se estará a lo especificado en su apartado.

c) La separación mínima a linderos de cualquier edificación, salvo invernadero será de 7 m, en caso de linderos públicos se tendrá en cuenta la legislación sectorial. Asimismo, se respetarán igualmente los 7 m a los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos. Los proyectos de obras que afecten a cursos de agua se acompañarán de estudios hidrogeológicos.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

d) Las edificaciones deberán disponer de sistema de depuración adecuado de aguas residuales, mediante separadores de grasa y/o fosas sépticas. No obstante, el Ayuntamiento o la Consejería de Obras Públicas se reserva la modificación de los medios adoptados en el Proyecto cuando se desprenda técnicamente la incapacidad de las medidas adoptadas para depurar adecuadamente.

e) Las edificaciones que se construyan para viviendas unifamiliares constarán de una sola planta, no superarán los 150 m² construidos y no podrán anexionarse a ellas ningún otro tipo de construcción con uso diferenciado de éste.

f) Las Naves para uso agrícola destinadas a la explotación directa de la finca se construirán con cubierta a dos aguas, con altura de cumbrera no superior a 6 m y aleros a 4,5 m máximo, medidos desde el terreno. La superficie construida de estas instalaciones será la especificada en cada categoría de suelo.

g) Las Edificaciones que se construyan para albergar los aperos de labranza no deberán superar los 16 m², en una sola planta, con muro liviano y cubierta de chapá ligera. A la solicitud de licencia, de obra menor, dichas construcciones deberán definirse lo más claramente posible, indicando en el plano de la finca su ubicación.

h) Este tipo de construcciones estarán a lo prevenido para ellas en la legislación sectorial.

4. Condiciones del entorno de Edificaciones. Los usos permitidos en cada tipo de suelo no urbanizable que generen el uso de vehículo, deberán resolver los problemas de aparcamientos en el interior de la finca disponiendo zonas para ello que se realizarán a base rellenar con tierra y arena al objeto de mantener las características actuales de los terrenos.

5. Invernaderos. Los invernaderos se construirán respetando una distancia mínima de 3 m a todos los linderos, que en el caso de colindancia con camino se medirán desde el nuevo cerramiento de a finca.

Por cada 1.000 m² de invernadero o fracción deberán disponer de un pozo filtrante de 2,50 m mínimo de diámetro y 5 m de profundidad que deberá emplazarse dentro del inver-

nadero al que sirven, o como máximo a 1,50 m del borde del mismo.

Artículo 235. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

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

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

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

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

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. A los efectos del cumplimiento del art. 52 de la LOUA se establece que la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo será del 10% del costo de la implantación, con independencia de las tasas, impuestos y garantías municipales.

6. Se consideran actuaciones de utilidad pública e interés social los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

Artículo. 236. Regulación de las edificaciones e instalaciones existentes.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, en las que se aplicarán las siguientes reglas:

No procederá su legalización. No obstante, se permitirán obras para la estricta conservación de la habitabilidad y la utilización conforme al destino de la finca.

Las construcciones existentes, que fueran conformes con el Planeamiento, pero que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

En consonancia con el apartado anterior, los invernaderos existentes, aún cuando no respeten los retranqueos a linderos especificados en esta norma, habiendo sido construidos de conformidad con la normativa establecida, se entenderán como construcciones acogidas a régimen de mantenimiento de la edificación. Se permitirán para este tipo de instalaciones todas las correspondientes a su mantenimiento y mejora, tales como sustituciones parciales, reposición de cubierta, instalaciones interiores, etc. Las obras de sustitución se admitirán única y exclusivamente cuando el nuevo invernadero se construya respetando la normativa establecida en el nuevo planeamiento. En el caso de que la sustitución esté motivada por un acontecimiento de carácter excepcional e imprevisible que lleve a la declaración de ruina del invernadero, y que este se reconstruya para volver a su reutilización, se podrá mantener la situación existente antes de la destrucción.

Artículo 237. Implantación de infraestructuras.

1. Se permitirá la implantación de infraestructuras y servicios para las que la Legislación sectorial establecerá un procedimiento especial de normalización con la ordenación urbanística, y las actividades de obras públicas a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, previa la concesión de licencia municipal.

2. Las restantes obras de infraestructura y servicios, no enumerados en el párrafo anterior, deberán, para su implantación, ser declarados de utilidad pública e interés social, previa tramitación del oportuno expediente administrativo.

CAPÍTULO III

Régimen particular del Suelo No Urbanizable

III.A. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Artículo 238. Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Construcciones. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la protección, el mantenimiento y el disfrute de los recursos naturales del suelo, permitiéndose instalaciones de acogida (aulas ecológicas) para desarrollo de actividades educativas y culturales relacionadas con la protección ambiental.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración.

2. Extracciones. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

3. Caminos. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento, explotación y protección de estas áreas.

4. Talas. No se permite la tala de los árboles para la explotación comercial de las masas forestales, salvo en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, siendo un acto sujeto a la Licencia.

En las áreas deforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior, se procederá a la consiguiente repoblación, debiendo cubrir una superficie como mínimo igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado y con especies autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

5. Vías pecuarias, cañadas y cordeles. En actuaciones sobre terrenos colindantes con vías pecuarias, cañadas, cordeles, etc..., se mantendrán unas separaciones de 40 m y 20 m para cañadas y cordeles respectivamente, contados desde el eje de la vía.

6. Vertidos, Residuos y Cerramientos.

6.1. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto a los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el Subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

6.2. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir un peligro.

6.3. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

6.4. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 239. De Especial Protección de Vías Pecuarias.

1. Delimitación. Comprende los espacios por donde discurren las vías pecuarias (actualmente pendientes de deslindar), distinguiéndose en el término las siguientes:

Vías Pecuarias	Anchura (m)	Longitud (km)
Colada de la Tapia	40,00	2,50
Vereda de los Pinos	29,89	2,00
Vereda de los Arriates	20,89	1,45
Colada de Chapitel	54,00	2,70
Cordel de Rincones	37,61	3,00
Vereda de la Reyerta	20,89	4,10
Descansadero Abrevadero Pozo de la Mar	10.500 m ²	0,14
Colada del Pozo Romero	10,00	3,50
Colada del Pozo Nuevo	20-50	3,00
Colada del Tío Caro, Cerro Piñón	20-70	1,10

Todas estas vías pecuarias quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 «Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos».

La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Junta de Andalucía.

2. Usos.

A) Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

B) Usos Prohibidos. Todos los demás.

C) Limitaciones al uso.- En caso de que las vías pecuarias sean atravesadas por carreteras o calles deberá respetarse lo establecido en la legislación de vías pecuarias, en cuanto a su integridad, continuidad y viabilidad.

Antes de la redacción definitiva del proyecto correspondiente deberá tener informe preceptivo favorable de Medio Ambiente.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Junta de Andalucía que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad para cada vía pecuaria en concreto. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

Artículo 240. De Especial Protección Forestal.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a los pinares existentes en el Término de Chipiona, que quedan delimitados en la Cartografía del Planeamiento, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Pinar de Peritanda.
- Pinar de Martín.

Todos estos espacios de Monte Público Pinar de Chipiona, quedan reseñados en el Plano 3-1 y 3-2 «Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos».

2. Usos.

A) Usos Característicos. Los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, bajo la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

B) Usos Compatibles. Ocio y Festejos.

C) Usos Prohibidos. Todos los demás.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Se permitirán instalaciones provisionales desmontables relacionadas con los Festejos Anuales de Celebración de la Romería que se instalarán para cada acontecimiento.

Las construcciones que pudieran realizarse con carácter permanente, vinculadas a los usos permitidos y/o compatibles, no podrán, en ningún caso, superar los 150 m². Tendrán que ser edificaciones aisladas de una sola planta, emplazadas y diseñadas de forma que no causen daño al arbolado y respeten el paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

Inventario de Edificaciones Existentes:

- Ermita.
- Portada de Entrada al Pinar de la Villa.
- Merenderos.
- Camping Municipal.
- Campamento Puente Zuazo.

Artículo 241. De Especial Protección de Costas.

1. Delimitación. Comprende los espacios correspondientes a las playas del litoral del Término de Chipiona, que que-

dan delimitadas por su parte interior por la Delimitación Marítimo-Terrestre y por el exterior por las Aguas Continentales, distinguiéndose en el término las siguientes:

- Playa de Las Tres Piedras.
- Playa de Camarón.
- Playa de Regla.
- Playa de Las Canteras.
- Playa de la Cruz del Mar.
- Playa de Piedra de la Barriga.
- Playa de Niño de Oro.
- Playa de Montijo.

Todas estas playas quedan reseñadas en el Plano 3-1 y 3-2 «Suelo de Especial Protección por Afección Legal y Yacimientos Arqueológicos».

La gestión estará a cargo del correspondiente Departamento de la Dirección General de Costas.

2. Usos.

A) Usos Característicos. Única y exclusivamente los recogidos en la legislación sectorial aplicable: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, Real Decreto 1471/1989, 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas.

B) Usos Prohibidos. Todos los demás.

C) Limitaciones al uso.- Para la explotación de las playas en período estival, el Ayuntamiento deberá redactar y someter a la aprobación de la Dirección General de Costas, el correspondiente Plan Anual de Explotación de Playas.

3. Condiciones de Edificabilidad y Uso. Corresponde la gestión de estos terrenos a la Dirección General de Costas que será quien determine las condiciones en las que proceda llevarse a cabo este tipo de actividad en estos espacios públicos. En todo caso, las construcciones que se lleven cabo deberán, tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño al paisaje natural, quedando prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento de revestimiento exterior. El proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente.

III.B. Suelo No Urbanizable de especial protección por planeamiento.

Artículo 242. De Protección del Litoral.

1. Delimitación. Área comprendida entre Playa Niño de Oro, Camino de la Reyerta, Carretera A-480: Chipiona-Sanlúcar de Barrameda y el Límite del Suelo Urbano.

Este Suelo queda reseñado en el Plano 1-1 «Clasificación del Suelo».

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m², siempre que sea superior a la Unidad Mínima de Cultivo.

3. Usos.

A) Uso Característico: Intensivo bajo invernaderos de primor, flor y hortícola.

B) Usos Compatibles:

- Cultivo de Regadío.
- Cultivo de Secano.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C) Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A) Permitidas:

a) Parcelaciones. Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones. Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas.

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.

- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.

- Construcción de casetas para aperos de uso agrícola.

- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m² de uso agrícola.

- Construcción de Establos.

- Construcción de Invernaderos.

B) Prohibidas:

- Se prohíbe expresamente las construcciones de viviendas aisladas.

- Quedan expresamente prohibidas las construcciones de utilidad pública e interés social.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.

- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.

- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

- No se permitirán los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras, ni el depósito de materiales.

C) Excepcionalidad de las actuaciones:

- En ningún caso podrán implantar edificaciones en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

III.C. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 243. De Regadío Intensivo.

1. Delimitación. Conformar la mayor parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera A-480 sentido Chipiona - Sanlúcar de Barrameda.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 «Clasificación del Suelo».

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 5.000 m².

3. Usos.

A) Usos Característico: Agrícola intensivo, comprendiendo tanto la flor como hortícola.

B) Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.

- Ganadero, zoológico.

- Forestal.

C. Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A) Permitidas:

a) Parcelaciones. Se permite la parcelación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones. Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.

- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.

- Construcción de casetas para aperos.

- Construcción de Naves de dimensión máxima de 200 m².

- Construcción de Establos.

- Construcción de Invernaderos.

• Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 20.000 m².

B) Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C) Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social. Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al Aire Libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, cuyas instalaciones, ya sean fijas o desmontables no superen una superficie de 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

Artículo 244. De regadío extensivo.

1. Delimitación. Lo conforma gran parte del territorio de Chipiona, recorriendo el margen derecho de la Carretera de Munive en el sentido Sanlúcar de Barrameda - Rota.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 «Clasificación del Suelo».

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².

3. Usos.

A) Usos Característico: Regadío adecuado al cultivo de hortalizas, remolacha, algodón, etc. Plantación de viñedos.

B) Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Agrícola de Secano.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C) Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A) Permitidas.

a) Parcelaciones. Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones. Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 400 m².
- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.

• Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 30.000 m².

B) Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C) Actuaciones de utilidad pública e interés social.

Previa aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al aire libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

Artículo 245. Agrícola Intensivo en Secano.

1. Delimitación. Lo conforma parte del territorio de Chipiona, limitando con la A-491: Chipiona-Rota, extendiéndose hacia la zona costera y colindante con suelo urbano y urbanizable.

Este Suelo queda reseñado en los Planos 1-1 y 1-2 «Clasificación del Suelo».

2. Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación se establece en 30.000 m².

3. Usos.

A) Usos Característico: Agrícola Intensivo de Secano, destinado fundamentalmente al cultivo de hortalizas, cereales, girasol, etc. Plantación de viñedos.

B) Usos Compatibles:

- Agrícola de Regadío.
- Ganadero, zoológico.
- Forestal.

C) Prohibidos: Todos los demás.

4. Actuaciones.

A) Permitidas:

a) Parcelaciones. Se permite la segregación de parcelas, siempre y cuando las fincas resultantes no sean inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

b) Instalaciones. Todas las instalaciones de este apartado deberán respetar las condiciones generales establecidas para ellas en el artículo 234 de las presentes normas:

- Alumbramientos de pozos para destino agrícola, previa autorización de la Administración competente.
- Implantación, ampliación y mejora de las redes de riego y drenajes de las fincas.
- Construcción de casetas para aperos.
- Construcción de Naves de dimensión máxima de 100 m².

- Construcción de Establos.
- Construcción de Invernaderos.
- Viviendas Unifamiliares. Podrán construirse viviendas unifamiliares por el procedimiento establecido en el artículo 229 y con las características del artículo 234, en fincas que tengan una superficie igual o superior a 10 has.

B) Prohibidas.

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

C) Actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Prevía aprobación del correspondiente expediente de declaración de utilidad Pública e Interés Social, y concesión de la licencia, una vez aprobado el Plan Especial y/o Proyecto de Actuación, se permiten las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de ocio al aire libre, en donde el edificio auxiliar no puede sobrepasar los 100 m² construidos.
- Ventas, con instalaciones fijas o desmontables, con una superficie inferior a 500 m², debiendo quedar distanciada, al menos 1.500 m, de una instalación existente de semejantes características.
- Establecimientos destinados a la producción artesanal y/o oficios artísticos con venta al público, siempre y cuando la construcción que le dé cobertura no supere los 200 m².
- Gasolineras y Estaciones de Servicio.
- Movimientos de tierra.
- Extracción de áridos.
- Explotación de canteras.
- Depósito de materiales.

TÍTULO IX

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Suelo urbanizable ordenado

Artículo 246. Programación.

En función de las previsiones de su incorporación al proceso de desarrollo urbano establecido en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en tres categorías: Suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 247. Consideración del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Unidad Integral de «La Ballena».

Tiene la consideración de Suelo Urbanizable ordenado la Unidad Integral de «La Ballena» en el término municipal de Chipiona, siéndole de aplicación las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística aprobado y de su correspondiente Plan Parcial, cuyos parámetros básicos se pormenorizan en el Anexo Normativo de las presente Normas Urbanísticas.

2. Sector 12-U.E. 2, 3, 4 y 5.

El Sector 12 tiene la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado. Se encuentra subdividido en cuatro Unidades de Ejecución, numeradas desde la 2 a la 5, ambas inclusive. A cada una de estas Unidades les será de aplicación las determinaciones de zonificación y ordenación, contenidas en cada una de las fichas anexas. Para la aplicación particular de la normativa a la que remite la ficha, se estará a lo prevenido en el Título X, «Normas Particulares para el Suelo Urbano», de las presentes normas.

Los deberes y derechos de los propietarios se regirán por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se deberá ceder a la administración actuante el 10% del aprovechamiento del sector.

CAPÍTULO II

Suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 248. Conceptuación.

En el suelo urbanizable sectorizado se incluyen nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del programa vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo 249. Revisión del Plan.

El contenido y las determinaciones del Plan serán revisados por el Ayuntamiento de Chipiona y como consecuencia de dicha revisión podrá, entre otras modificaciones, según los casos:

a) Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si, en ejecución del Plan, estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 45 de la LOUA, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

b) Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo por su incorporación al suelo urbanizable no sectorizado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiese llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento generalizado del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

En cualquier caso, la revisión exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

Artículo 250. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

El Plan General señala el aprovechamiento medio para los sectores del suelo urbanizable sectorizado homogeneizándolos en función de las características del terreno y usos previstos:

A) Zonas limítrofes al suelo urbano con vocación de primera residencia e industrias situadas lejos de las zonas costeras.

Comprende los sectores 4, 5, 6, 7, 8, 10 y se le asignan un aprovechamiento medio en torno al 0,45 m²/m².

B) Zona colindante con el litoral con vocación turístico/residencial como son los sectores 1, 2, 11, se le asignan un aprovechamiento del 0,24 m²/m²,

Los Planes Parciales cumplirán, en los diferentes Sectores, las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

La ejecución de cada Sector se efectuará por el sistema de actuación previsto que fije el Ayuntamiento, bien en la ficha correspondiente de este Plan General, bien por acto expreso posterior a la aprobación definitiva del mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Título III de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 251. Régimen urbanístico de la propiedad.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso

del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable programado para cada cuatrienio, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio para el que esté programado el Sector, calculado en la forma señalada en el Artículo 59 de la LOUA, si bien tal derecho queda condicionado, con todas las consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por los programas, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 252. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan General señala el aprovechamiento medio para los Sectores del suelo urbanizable sectorizado homogeneizándolos en función de las características del terreno y usos previstos:

A) Zonas limítrofes al suelo urbano con vocación de primera residencia e industrial situadas lejos de las zonas costeras.

Comprende los sectores 4, 5, 6, 7, 8, 10 y se le asigna un aprovechamiento medio en torno al 0,45m²/m².

B) Zona colindante con el litoral con vocación turístico/residencial como son los sectores 1, 2, 3, 11, se le asignan un aprovechamiento del 0,24 m²/m².

C) Sector Turístico no compatible con el Residencial (Sector 9). Coeficiente 0,1. En razón de sus propias características y del uso turístico previsto, excluido el residencial.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada en el Plan General para las Áreas de Reparto del suelo urbanizable sectorizado (S.U.P.), establecerán, si procede, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Artículo 253. Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado están obligados a:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

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

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Ceder gratuitamente y en los plazos previstos al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la

instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- En los Sectores con exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación privada, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento ó el importe en dinero de su valor urbanístico cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 54.2.c) de la LOUA.

- El diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Sector, obtenido por aplicación a su superficie del aprovechamiento tipo del área de reparto del suelo urbanizable programado (S.U.P.) del cuatrienio correspondiente.

D) Costear la urbanización del Sector y sus conexiones con el exterior en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

E) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

F) Solicitar las licencias de edificación de los solares dentro de los plazos que fije el Plan General y edificar en los plazos que fijen las licencias.

G) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

La división del suelo urbanizable programado en Sectores se ha establecido de forma tal que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Los terrenos incluidos dentro de cada Sector vienen definidos en el plano correspondiente y se ha efectuado con arreglo a características urbanísticas homogéneas y su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existente, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, definidos de forma que garantiza una adecuada inserción dentro de la estructura del territorio. Los Sectores se han delimitado con las dimensiones necesarias que permitan las dotaciones de las reservas exigidas en el Reglamento de Planeamiento. Las características de los mismos quedan recogidas en las fichas del Anexo Normativo de estas Normas y en los planos O-1.

Artículo 254. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización y esté constituida, en su caso, la Junta de Compensación, y que se analicen con buenas prácticas constructivas y ambientales tendentes al respeto y no contaminación del medio.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

Artículo 255. Condiciones para poder edificar en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística por remisión que tiene el artículo 42.2. del mismo texto y artículo 55 de la LOUA.

Artículo 256. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 257. Suelo destinado a dotaciones públicas.
Formas de obtención del suelo y de ejecución:

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

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

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 258. Parques y jardines públicos.

Además de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, la dotación para parques y jardines públicos en los Planes Parciales será como mínimo la que establece el artículo 17.2 de la LOUA, debiendo ajustarse estos espacios a las determinaciones del suelo urbanizable, en los Sectores que así se marque.

Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc. se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

Las agrupaciones de masas arbóreas se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de paseos. Se conservarán las especies existentes y se cumplirán los requisitos exigidos en el apartado c) del artículo 261 de estas Normas.

Artículo 259. Condiciones de diseño de red viaria interior al sector.

El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, a tono con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transportes.

La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Se facilitarán aparcamientos al aire libre en función al número de viviendas o equivalente en proporción al 30% de los exigidos.

Artículo 260. Condiciones de zonificación y edificación.

Las ordenanzas de los Planes Parciales cumplirán las condiciones generales de la edificación y se adaptarán, en lo posible, a las ordenanzas equivalentes del suelo urbano que figuran en estas Normas. Desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su Sector en la ficha correspondiente, así como los usos cuya implantación se prevea.

Artículo 261. Condiciones particulares de ordenación de los sectores.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del Sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.

b) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

c) Sin perjuicio del cumplimiento de los Artículo 216 y siguientes, todo Plan Parcial que ordene terrenos con algún tipo de arbolado deberá incorporar:

1.º Estudio demostrativo de que las masas arbóreas quedan preservadas al menos en el 90% de su extensión e integradas en los espacios libres públicos de cesión gratuita.

2.º Catálogo de los individuos arbóreos, aislados ó integrados en masas, cuyo diámetro de tronco sea mayor de 50 cm.

3.º Estudio del impacto ambiental de las áreas a urbanizar sobre las masas arbóreas y los individuos aislados protegibles.

d) Las determinaciones particulares contenidas en el Plano de Ordenación y en las fichas, tiene el alcance que a continuación se señala:

- Trazados y alineaciones: Los viales señalados como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinaciones del Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio sin perjuicio de los eventuales reajustes.

- Usos y reservas: La representación gráfica, la densidad expresada en número de viviendas, así como la edificabilidad, son parámetros fijos del planeamiento. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

- Cuando no exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar en la forma la localización que figura en la ficha con la justificación oportuna. En todo caso se mantendrán los estándares de dotaciones asignados.

Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella deberá tramitarse, en su caso, como modificación del Plan General.

Artículo 262. Relación de Sectores.

Los Sectores de suelo urbanizable, que establece el Plan General, son con sus códigos de referencia, los siguientes:

SUELO URBANIZABLE

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN. SUELO URBANIZABLE Y ÁREAS DE REPARTO

RESUMEN

PRIMER CUATRIENIO

SECTORES 4 Y 8 SECTORIZADO (AR 1)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
4- Los Quemados	RESIDENCIAL	287.871,0 m2	95.000,0 m2	0,450	1.258
8- Arboledilla	RESIDENCIAL	116.055,0 m2	13.203,0 m2	0,450	508
	TOTAL CUATRIENIO	403.926,0 m2	108.203,0 m2	0,450	1.766

SECTOR 12 ORDENADO (AR S12)

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ÁREAS DE REPARTO	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
2- Valladares	AR-S12	29.476,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	147
3- Avda Andalucía	AR-S12	24.410,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	122
4- Carnero	AR-S12	23.272,0 m2	0,0 m2	AR-S12 0,499	116
5- Vaqueras	AR-S12	65.488,0 m2	9.018,0 m2	AR-S12 0,499	323
	TOTAL CUATRIENIO	142.646,0 m2	9.018,0 m2	0,4990	708

SEGUNDO CUATRIENIO

SECTORES 5, 6 Y 10 SECTORIZADOS (AR 2)

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. SECTOR	VIVIENDAS
5- Madroñales	INDUSTRIAL	192.092,0 m2	26.630,0 m2	0,4711	0
6- Esparragosa	INDUSTRIAL	360.137,0 m2	0,0 m2	0,3920	0
10- Tras Regla	RESIDENCIAL	135.085,0 m2	25.195,0 m2	0,4000	510
	TOTALES AR-2	687.314,0 m2	51.825,0 m2	0,4218	510

SECTOR 3 SECTORIZADO (AR S3)

3- Camarón	TURÍSTICO	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750
	TOTALES AR-S3	523.390,0 m2	211.039,0 m2	0,220	750

TERCER CUATRIENIO

SECTORES 1, 2, 7 Y 11 SECTORIZADOS cada P.P. Un Área de Reparto independiente.

SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO	VIVIENDAS
1- Tres Piedras	TURÍSTICO	627.807,0 m2	71.383,0 m2	0,240	900
2- Meca Baja	RESIDENCIAL	631.124,5 m2	98.940,2 m2	0,240	1.525
7- Pozo Romero	RESIDENCIAL	92.757,4 m2	6.975,0 m2	0,427	393
11- Valdeconejos	TURÍSTICO	387.383,0 m2	71.254,0 m2	0,240	620
	TOTALES	1.739.071,9 m2	248.552,2 m2		3.438

CAPÍTULO III

Suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 263. Definición y desarrollo.

De conformidad con la Ley y en el caso de que se delimiten nuevas áreas de suelo urbanizables no sectorizado, se deberá determinar su ámbito y sus parámetros de ordenación correspondientes.

Para estas áreas se cumplirán las determinaciones específicas que se expresan para cada Plan de Sectorización en las fichas de los Anexos Normativos que se incluirán en estas Normas y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquier que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

En aplicación de las determinaciones que se contengan en el Plan General para este Suelo, el Ayuntamiento de Chipiona podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

Los programas se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos fijados por estas Normas y aquellos otros que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Planes de Sectorización y tendrán carácter vinculante.

Artículo 264. Planes de Sectorización.

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

Este cambio de categoría del suelo a urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible

evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

- a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Los planes de sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12.4 de la LOUA y artículo 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderá los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento además de las contenidas en la ficha correspondiente.

Artículo 265. Derechos y obligaciones de los propietarios.

Cuando se recalifiquen, conforme a la Ley nuevos suelos urbanizables no sectorizados y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos así clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 18 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a las siguientes limitaciones:

- a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.
- b) Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.
- c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes programas de actuación urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen.

Una vez aprobado con carácter definitivo el programa de actuación urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

Artículo 266. Ámbito de los planes de sectorización.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los Sectores que se establezcan, de forma que los planes de Sectorización que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguno de los Sectores previstos, salvo determinación específica expresada en la ficha del propio Sector.

No obstante, los planes de sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de estos Sectores sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada Sector. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar

la integración de dos o más Sectores dentro de un plan de sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el programa correspondiente, queden garantizadas las demandas de la población y la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los Sectores propuestos.

Artículo 267. Condiciones y determinaciones urbanísticas de los sectores de SUNS.

De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada Sector, y conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA y en el Artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determinará en cada caso:

- a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del Sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

Igualmente, el Plan establecerá la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los planes de sectorización.

La edificabilidad máxima concedida figurará referida en las fichas de cada Sector señalando al conjunto de los usos globales permitidos en cada uno de ellos, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación relativa que deberán señalar los respectivos programas de sectorización urbanística.

En la formulación, ejecución y desarrollo de los programas de sectorización urbanística cuya autorización se lleva a cabo, además de las especiales determinaciones del Sector que se contraigan, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas así como las particulares condiciones establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

Artículo 268. Relación de Sectores de S.U.N.S.

Se prevé en el Plan un solo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

NO SECTORIZADO				
SECTOR	USO CARACT.	SUPERFICIE	S.G.	APROV. MEDIO
9- Majadales	T. TERCIARIO	955.047,7 m ²	161.478,0 m ²	0,100
TOTALES		955.047,7 m ²	161.478,0 m ²	

CAPÍTULO IV

Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada en suelo urbanizable

Artículo 269. Garantía.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías que determine el Ayuntamiento de Chipiona y que no podrá ser inferior al 4% del valor de la urbanización.

Artículo 270. Plazos para presentar Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha

del Sector correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar transcurrido 15 días desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 271. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales, no sobrepasarán en sus previsiones los plazos que se establezcan en el propio Plan General.

Artículo 272. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviera en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Caducidad.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

Artículo 273. Incumplimiento de Obligaciones.

El incumplimiento por el promotor o propietarios de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y transcendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

A) Suspensión de los efectos del Plan.

B) Cambio de sistema de actuación.

C) Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos en los términos previstos en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Artículo 274. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

En toda actuación en suelo urbanizable sectorizado, al finalizar la promoción del Plan Parcial, se constituirá obligatoriamente una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento y conservación permanente de la urbanización. El promotor de la actuación no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Artículo 275. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de esta.

TÍTULO X

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Condiciones generales

Artículo 276. Aplicación.

Las Normas particulares de las zonas del suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del Suelo y la Edificación en el término municipal de Chipiona. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano para cualquier tipo de obra, intervención o actividad que se pretenda llevar a cabo. Según se indica en los planos «Ordenación y Clasificación». Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área

de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en el citado plano.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 277. Clases de ámbitos de ordenación.

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de ámbitos de ordenación:

a) Áreas de ordenanza general en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Áreas de planeamiento remitido en las que la ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. El Plan General incorpora ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión. (RPA)

c) Unidades de Ejecución. Áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación o gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las ordenanzas generales con las restricciones o variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

d) Planes Especiales. Zonas que ya incluidas en las Normas que se revisan o incluidas como Suelo Urbano en estas N.S., necesitan de esta figura de planeamiento:

- Para completar su desarrollo de forma concordante con la realidad edificada.

- Proteger los elementos de interés edificatorio o paisajístico natural o de la escena urbana.

Artículo 278. Áreas de Ordenanza General.

Son las siguientes:

- Zona 1: Casco Antiguo
- Zona 2: Edificación en Manzana Cerrada
- Zona 3: Ciudad Jardín. Edificación Aislada o Pareada
- Zona 4: Ciudad Jardín. Edificación en Hilera
- Zona 5: Residencial Extensiva Abierta
- Zona 6: Industrial
- Zona 7: Remisión a Planeamiento Anterior
- Zona 8: Espacios Libres
- Zona 9: Especial (equipamiento colectivo)
- Zona 10: Mantenimiento de la Edificación

Artículo 279. Unidades de ejecución.

Son las áreas de suelo urbano sujetas a planeamiento de desarrollo u otros instrumentos de ordenación o gestión y aparecen señaladas en los planos de Ordenación con un círculo de trazo grueso con el código numérico y, en su caso, de otras siglas que indican el tipo de planeamiento a desarrollar.

En el Anexo Normativo y en los planos se recogen las características y particularidades de la ordenación, uso y aprovechamiento de cada unidad, que se consideran a todos los efectos normas de obligado cumplimiento.

Si en el proceso de su gestión se decide introducir modificaciones a nivel de viario y ordenación de volúmenes, se deberá redactar un estudio de detalle.

En el plazo de un (1) año desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, los propietarios de la Unidad deberán presentar los Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación.

CAPÍTULO II

Zona 1 Casco Antiguo.

Artículo 280. Delimitación.

La zona de casco antiguo, este ámbito comprende el recinto consolidado del casco central, con edificaciones del tipo tradicional culto. Su delimitación se representa con el grafismo:

1

La aplicación de la ordenanza a estas fincas se entenderá a los efectos de la determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, sin perjuicio de que en parcelas en esquina que tengan fachada a dos calles con regulaciones urbanísticas distintas deben cumplirse las limitaciones de altura y condiciones estéticas que se indican más adelante.

Cuando se produzca una agrupación de parcelas afectadas inicialmente por distintas ordenanzas, de acuerdo con los criterios de aplicación de este Plan, sobre la parcela resultante se mantendrá la regulación urbanística aplicable sobre las parcelas originales.

La zona de Casco Antiguo se divide en:

- Sin nivel: es la característica de la zona.
- Nivel 1: Las fachadas a la C/ Victor Pradera que se señalan en el Plano de Ordenación.

Artículo 281. Parcela Mínima y Tipología Edificatoria.
Segregación y agrupación de parcelas.

La parcela mínima será la catastral histórica. Con objeto de mantener el parcelario catastral no se permitirá la agrupación de parcelas catastrales o registrales, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni más de 400 m². No se permitirá la segregación que dé lugar a parcelas de menos de 120 m². «En caso de agregación, la solución arquitectónica reflejará la división catastral».

Ordenación.

La ordenación es en manzana cerrada, compacta, según las alineaciones existentes, señaladas en los planos de Ordenación. En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación legalmente existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

Tipo de edificación.

La tipología de la edificación deberá ser la tradicional cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

Dependiendo de las dimensiones de la parcela, el uso de la vivienda será preferentemente unifamiliar. La vivienda multifamiliar tendrá restricciones para potenciar los patios de vecinos.

Condiciones tipológicas.

No serán autorizadas, las obras de reforma interior ni las edificaciones de nueva planta que por su composición volumétrica o de fachada, o por los materiales o colores empleados puedan alterar la imagen tradicional de su entorno y en general del casco antiguo de Chipiona, preferiblemente se utilizarán materiales tradicionales.

1. Los huecos de fachada, tanto de ventanas como de balcones serán de proporción vertical.

2. Las fachadas no podrán ser totalmente diáfanas, ni aún cuando la planta sea comercial, sino que buscará una adecuada proporción de huecos y macizos, debiendo igualmente diseñarse la planta baja en armonía con el resto de la fachada.

3. No se permiten en el acabado de fachadas, la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona dándose prioridad al blanco. Se recomienda la utilización de las piedras ca-

lizas y enfoscados pintados en los colores tradicionales. Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica.

4. Se prohíbe todo tipo de plaquetas de ladrillo, materiales vítreos o cerámicos, etc.

5. Si quedan medianeras visibles, estas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

6. Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

7. Las cubiertas podrán ser de teja cerámica curva o plana a la andaluza.

Artículo 282. Edificabilidad.

a) La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,6m²/m².

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,90 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,70 m²/m².
- Hostales y pensiones: según normativa general

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 750 m² con una edificabilidad de:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,90 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,80 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,80 m²/m².

Artículo 283. Alineaciones, altura y ocupación de parcela.

Alineaciones.

Con carácter general se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

Se distinguen dos niveles:

- Sin Nivel: La altura máxima será de dos plantas. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. En cualquier caso las alturas entre plantas deberán cumplir lo dispuesto en el apartado «Altura de pisos» de este artículo.

- Nivel 1: La altura máxima será de tres plantas. La altura máxima de cornisa será de 9,50m En el caso de uso hotelero, se supondrá la parcela en nivel 1.

Altura en solares de esquina.

En los solares de esquina con dos calles reguladas por ordenanzas, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 m, debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última.

Altura.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

La altura libre mínima de planta baja será de 3 m y la máxima de 4 m, para uso distinto del de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, salvo la planta baja que colocará su forjado a tres metros, todos los demás tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

Edificaciones en viviendas interiores.

En el caso de construcciones de viviendas en que algunas de ellas no lucieran fachadas a vía pública, sino a patios interiores, éstas se podrán realizar de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Dos de sus habitaciones al menos (estar y un dormitorio) deberán abrir hueco a un espacio libre (patio común).
- El 25% de la superficie de la parcela se destinará a zonas libres comunes cuya ubicación será determinada libremente en el proyecto de edificación.
- El 20% de la superficie de la parcela se destinará a patio único.
- El patio único no podrá tener dimensiones inferiores en cada uno de sus lados de 6 m, aún cuando ello suponga que la superficie del patio supere el 25% de la superficie de la parcela.

Sótanos.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

Ocupación en planta baja.

La ocupación máxima del solar será del 75%, debiendo dejarse un patio de manzana con lados mínimos de 6 m, cuando a él se abran entradas a viviendas, al que se accederá por un pasaje de la vía pública con ancho no inferior a los 2 m.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00 m de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45.º. Esta construcción no podrá superar el 10% del aprovechamiento ni 15 m².

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30.º. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50 cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 284. Usos.

Usos permitidos.

Característico:

1. Residencial en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª. Las viviendas interiores deberán cumplir lo estipulado en el apartado «ocupación en planta baja» del artículo 283.

Permitidos:

2. Terciario en sus categorías de:

1.ª Oficinas: en todos sus grados en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera.

2.ª Salas de Reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

3.ª Comercial: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos.

4.ª Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.

5.ª Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3. Industrial y almacenamiento en los subusos c), d), e) y f), con una superficie máxima construida de 400 m², en planta baja, semisótano o edificio exclusivo.

4. Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo, y viviendas sujetas al régimen de Protección Pública.

5. Espacios libres, en todas sus clases.

6. Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 285. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,5 m.

Artículo 286. Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores o cierros análogos en materiales y dimensiones a los tradicionales, con un vuelo máximo de 35 cm, no pudiendo superar el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45 cm.

Artículo 287. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas. El catálogo de edificios protegidos está reseñado en el artículo 222.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Artículo 288. Patios.

Además de las determinaciones establecidas para los patios de manzana, los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro, y alcanzar una superficie mayor de 9 m².

Artículo 289. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial: Una plaza por vivienda. En el caso de solares de menos de 250 m² o en caso de presentar fachada únicamente a vía peatonal, podrá excusarse este requisito, siempre y cuando no se prevea la ejecución de sótano o semisótano.

- En otros usos deberá preverse en la siguiente cuantía:

- Uso comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m².
- Uso oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación.
- Dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Uso hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
- Resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

- Se podrá excusar este requisito en el caso del solar a construir presente una única fachada a vía peatonal.

En los solares de esquina con dos calles, una peatonal y otra de acceso rodado, el garaje necesariamente tendrá acceso por la calle con acceso rodado y no por la calle peatonal.

CAPÍTULO III

Zona 2 edificación en manzana cerrada

Artículo 290. Delimitación.

1. Comprende los recintos consolidados o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, con edificación tradi-

cional desarrollada desde los años 50-60, que figuran en los Planos de Ordenación con el grafismo:

2

2. La facultad de edificación en las Unidades de Ejecución sin consolidar estará condicionada a la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento. La zona se divide en:

- Sin Nivel: El característico de la zona.
- Nivel I: Determinadas fachadas de la calle Víctor Pradera y nuevas implantaciones hoteleras.

Artículo 291. Parcela mínima y tipología edificatoria.
Parcela mínima.

La parcela mínima será de 120 m², con una fachada mínima de 6 m. Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 120 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Tipo de edificación.

Edificación adosada, en línea, cerrando manzana, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros, en las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se sitúe la parcela.

Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, en la zona 2-1 se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de la composición final.

Cerramiento en caso de jardín delantero.

En las obras de nueva planta la disposición del jardín delantero será obligatoria si este elemento existe en los dos edificios contiguos o en más de la mitad del frente de la manzana en el que se sitúe la parcela.

En el supuesto de que existan retranqueos irregulares de los colindantes no ajustados a esta norma, la alineación de la edificación, al objeto de ajustarse a la tipología edificatoria de la manzana, será fijada por los Técnicos Municipales en la concesión de licencia urbanística.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00 m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20 m hasta 1,60 m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70 m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto.

Artículo 292. Edificabilidad.

a) La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 1,4 m²/m² a la superficie de la parcela.

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,70 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,60 m²/m²
- Hostales y pensiones: según normativa general
- En estos casos la ocupación de la parcela podrá pasar del 75% al 100% del suelo neto edificable.

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 2.500 m² con una edificabilidad de:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,70 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,60 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,60 m²/m².

c) Computará dentro de la mencionada edificabilidad cualquier edificación principal o secundaria que se desarrolle sobre rasante.

Artículo 293. Alineaciones, altura y ocupación de parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Alturas.

La altura máxima será de dos plantas (Baja + una) y 6,50 m. La altura mínima será de una planta. La altura máxima de cornisa se obtendrá en cada caso asignando a cada planta la de las plantas correspondientes de los edificios contiguos, y si éstas son diferentes, escogiendo entre ellas la que resulte más representativa de la calle a la que dan fachada. Para uso hotelero se admitirán 3 plantas (9,50 m).

Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m y máxima de 3,50 m para usos distintos de la vivienda.

En caso de vivienda o garajes, tanto la planta baja como todos las demás plantas sobre rasante tendrán una altura libre mínima de 2,60 m.

Ocupación máxima.

75% de la parcela.

Utilización bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00 m de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30°. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°.

El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superará los 50 cm.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 294. Usos.

Usos permitidos.

Característicos:

1. Residencial en todas sus clases.

Permitidos:

2. Terciario en sus categorías:

1.ª Oficinas: en todas sus categorías en edificio exclusivo o en plantas baja y primera. Para la categoría 3ª podrá situarse también bajo cubierta.

2.ª Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.

3.ª Comercial: en grado 1.º, 2.º y 3.º en planta baja o edificio exclusivo.

4.ª Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

5.ª Restauración: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo.

3. Industrial y almacenamiento en los subusos b), c), d), e) y f), en su categoría 1.ª, y en planta semisótano y baja y/o edificio exclusivo. En subuso h) en edificio exclusivo. En categoría 2ª, en edificio exclusivo que tomará las medidas co-

rectoras oportunas para mantener las emisiones sonoras, de gases, vertidos, etc., en las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie construida máxima en todos los casos será de 500 m².

4. Dotacional-Equipamiento en sus clases E, S, D, R, S.U. (en sus servicios a), b), c) y d)) y S.I. y viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

En clase S.U. en las siguientes situaciones:

- El servicio a) se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda.
- El servicio b) se podrá situar en semisótano, planta baja y primera.
- El servicio c) en planta semisótano, baja y primera.
- El servicio d) en edificio exclusivo.
- En la clase S.I., en planta sótano y baja, o edificios exclusivos.

5. Espacios libres en todas sus clases.

6. Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 295. Sótanos y semisótanos.

Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y sótano 1.º, con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante, medida desde la rasante de la acera de 5,50 m

Artículo 296. Voladizos y miradores.

Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados. Los miradores cumplirán las condiciones del Artículo 286.

Artículo 297. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el presente Plan.

No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al Proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando por menorizadamente los materiales y texturas.

Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 298. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial: Una plaza por vivienda. En el caso de solares de menos de 250 m² o en caso de presentar fachada únicamente a vía peatonal, podrá excusarse este requisito, siempre y cuando no se prevea la ejecución de sótano o semisótano.

- En otros usos deberá preverse en la siguiente cuantía:

- Uso comercial: Una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m².
- Uso oficinas: Una plaza por cada 50 m² de edificación.
- Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.
- Uso hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3.º, quedando exento el grado 4.º
- Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación

- Se podrá excusar este requisito en el caso del solar a construir presente una única fachada a vía peatonal.

CAPÍTULO IV

Zona 3. Ciudad Jardín, edificación aislada o pareada

Artículo 299. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo «Ciudad Jardín», que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

3

Artículo 300. Parcela mínima y tipología edificatoria.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 175 m² y tendrá una fachada mayor de 12 m en el caso de viviendas unifamiliares. Será mayor de 10 m para cada una de las parcelas en el caso de dos viviendas pareadas.

En el caso de parcelas de más de 700 m² se permitirá crear un condominio que destine al menos un 25% de la superficie de la parcela para resolver las áreas rodadas y peatonales interiores y otros usos comunes, y en el resto, sin segregación alguna, se podrán construir viviendas aisladas o pareadas en proporción de 1 por cada 175 m² restantes.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 175 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela según los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m

- Retranqueos a resto de linderos, no inferior a 2,50 m

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común y la construcción se realice simultáneamente, queden ocultas las medianerías y se inscriba oportunamente la servidumbre en el Registro.

Condiciones tipológicas.

1. La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2. Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento de la parcela.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00 m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros colindantes con las fachadas a vía pública, tendrá una altura comprendida entre 1,20 m hasta 1,60 m, podrá ser opaco hasta una altura de 0,70 m sobre la rasante de la acera, el resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m).

Artículo 301. Edificabilidad.

a) La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m². Se permite además la construcción de una edificación destinada a garaje-aparcamiento, con una superficie máxima de 25 m²,

que podrá situarse lindando con la medianería del fondo y lateral, o integrada en el conjunto de la vivienda, debiendo en este caso respetar la separación a linderos establecida en el artículo 300.

b) Para las parcelas con hoteles, hostales o pensiones que en el momento de la aprobación de este plan tengan la licencia de obra e instalación otorgada y la de apertura concedida o solicitada, la edificabilidad será la siguiente:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,05 m²/m².
- Hostales y pensiones: según normativa general.

Si se pretenden implantar nuevos hoteles, hostales o pensiones se podrá hacer en uso exclusivo en parcelas superiores a 400 m² con una edificabilidad de:

- Hoteles de cuatro o más estrellas: 1,25 m²/m².
- Hoteles de menos de cuatro estrellas: 1,75 m²/m².
- Hostales y pensiones: 1,00 m²/m², sin parcela mínima.

Artículo 302. Alineaciones, altura y ocupación de parcela. Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7 m.

Sobre la segunda planta podrá construirse un torreón cuya superficie no exceda del 25% de la construida en la planta baja, excluyendo la ocupada por el garaje cuando éste sea exento o adosado a la vivienda. En el caso de viviendas pareadas los torreones deberán quedar separados de la medianería una distancia no inferior a los 3 m.

En uso hotelero se permiten 3 plantas (9,50 m).

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de pisos.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90 m y 4,00 m, y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela, con independencia del torreón especificado en el artículo 302.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00 m de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45.º; en este último caso la escalera se incorporará al torreón si lo hubiere.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30.º.

Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo 303. Usos.

Usos permitidos.

Característico:

1. Residencial en su categoría 1ª.

Permitidos:

2. Terciario en sus categorías de:

1.ª Salas de Reunión: en sus grados 1.º a 3.º, en situación 1.ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2.ª Hotelero y hospedaje: en sus grados 2.º, 3.º y 4.º en edificio exclusivo.

3.ª Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3. Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4. Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 304. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 4,5 m, no pudiendo ocupar los espacios libres que resulten de los retranqueos fijados en el artículo 302.

Artículo 305. Voladizos y miradores.

Se permiten los cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.

La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Artículo 306. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Artículo 307. Aparcamientos.

Será necesario proveer:

- En el uso residencial:

- Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.

- En otros usos:

- Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3.º, quedando exento el grado 4.º.

- Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

- Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

CAPÍTULO V

Zona 4. Ciudad Jardín. Edificación en hilera

Artículo 308. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo «Unifamiliar Adosada», que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

Artículo 309. Parcela mínima y tipología edificatoria.

La parcela mínima será de 100 m² y tendrá una fachada mayor de 5 m.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de Aprobación Definitiva de este Plan, que tengan menos de 100 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianerías vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan:

- Retranqueos a los linderos de viales, espacios públicos y fachada, no inferior a 3 m.

- Retranqueos al fondo, no inferior a 3 m.

Tipo de edificación.

La edificación será unifamiliar y adosada formando hileras.

Condiciones tipológicas.

1. La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2. Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramiento del jardín delantero.

Los jardines delanteros deberán tener una profundidad de al menos 3,00 m desde la alineación oficial y disponer de cerramiento. El cerramiento de los jardines delanteros tendrá una altura comprendida entre 1,20 m hasta 1,60 m, podrá ser cerrado hasta una altura de 0,70 m sobre la rasante de la acera. El resto de la altura del cerramiento será abierto, en los linderos medianeros el cerramiento podrá ser de fábrica en toda su altura (con un máximo de 2,00 m).

Artículo 310. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,75 m²/m².

Artículo 311. Alineaciones, Altura y ocupación de parcela. Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7 m.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 2,90 m y 4,00 m, y la planta alta y torreón tendrán una altura mínima de 2,70 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 60% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio. Las instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección

del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00 m de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45.º

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º.

Artículo 312. Usos.

Usos permitidos.

Característico:

1. Residencial en su categoría 1.ª

Permitidos:

2. Terciario en sus categorías de:

1.ª Salas de Reunión: en sus grados 1.º a 3.º, en situación 1.ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.

2.ª Hotelero y hospedaje: en sus grados 3.º y 4.º en edificio exclusivo.

3.ª Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.

3. Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, S, D, R, S.U, categorías a), b), c) y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.

4. Espacios libres, en todas sus clases.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Artículo 313. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y un sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 4,5 m, no pudiendo ocupar los espacios libres que resulten del retranqueo de 3 m a los linderos de fachadas.

Artículo 314. Voladizos y miradores.

Se permiten los cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.

La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Artículo 315. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los rótulos luminosos de neón, y/o de plástico.

La rotulación se hará adherida o pintada a los paños de vidrio por su interior o con letras corpóreas individuales de madera o de hierro pintadas sobre los escaparates.

Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color, recomendándose el tono blanco u oscuro.

Artículo 316. Aparcamientos.

Será necesario proveer:

- En el uso residencial:

- Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.

- En otros usos:

- Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones en grado 3.º, quedando exento el grado 4.º

- Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

- Resto de los usos: Una plaza por cada 200 m² de edificación.

CAPÍTULO VI

Zona 5. Residencial extensiva abierta

Artículo 317. Delimitación.

Comprende los recintos del Suelo Urbano destinados a edificación del tipo bloque aislado, con o sin patios cerrados, que figura en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

5

Artículo 318. Parcela mínima tipología edificatoria.

La parcela mínima será de 400 m², pero en todo caso, deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en estas Normas.

Ordenación.

La ordenación es libre dentro de la parcela.

Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela.

En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina si es preciso el viario complementario interior.

En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes:

- Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
- Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m.
- La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m

En el caso de edificación en manzana cerrada, se estará a lo que fije el Estudio de Detalle, debiendo retranquearse al menos 3 m de los linderos de viales y espacios públicos.

Tipo de edificación.

La edificación será en bloques abiertos aislados, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que ordene volúmenes edificables y defina, si es preciso, el viario complementario interior.

Condiciones tipológicas.

1. La edificación será de composición y material libre, así como la solución de cubierta.

2. Se prestará especial cuidado en el mantenimiento de los árboles de gran porte existentes en la parcela, adecuando la edificación a la topografía del lugar, y estableciendo una jardinería cuidada que potencie los valores arquitectónicos.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm y no serán inferiores a los 50 cm; Todos los demás se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

Artículo 319. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².

Artículo 320. Alineaciones, altura y ocupación de parcela.

Alineaciones.

Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Altura máxima.

La altura máxima será de cuatro plantas, con una altura de cornisa de 13 m.

Altura mínima.

Se establece como altura mínima de la edificación en la zona, la de una planta menos que la altura máxima permitida.

Altura de piso.

La altura de la planta baja será mayor de 3,50 m en el resto de las plantas la altura será mayor de 2,50 m.

Ocupación en planta baja.

La edificación podrá ocupar el 50% de la parcela.

Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura máxima permitida, se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil, bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00 m de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°.

Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30°. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Artículo. 321. Usos.

Usos Característicos:

1. Residencial en sus categorías 2.ª, 3.ª y viviendas con protección pública.

Usos Permitidos:

2. Terciario en sus categorías:

1.ª Oficinas: En todos sus grados, en planta semisótano, baja y primera, o edificio exclusivo.

2.ª Salas de reunión: En sus grados 1.º a 3.º, en situaciones 1.ª y 2.ª, en planta baja o edificio exclusivo.

3.ª Comercial: En todos sus grados, en las situaciones: En grado 1º, en planta baja. En grado 2º y 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En grado 4º, en edificio exclusivo.

4.ª Hotelero y hospedaje: En todos sus grados en edificio exclusivo.

5.ª Restauración: En todos sus grados en planta semisótano y baja.

3. Industrial y almacenamiento, en los subusos c), d), e), f), en su categoría 1.ª, en planta baja.

4. Dotacional-Equipamiento, en sus clases E, C, S, D, R, S.U., en su servicio a) y viviendas sujetas a régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

5. Espacios libres, en sus clases b) y d)

Usos prohibidos.

Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial.

Artículo 322. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,5 m.

Artículo 323. Voladizos y miradores.

Se permiten los balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Los cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero.

La totalidad de la superficie cerrada computará a efectos de la edificabilidad permitida, y la de balcones, terrazas y miradores, en un 50%.

Artículo 324. Protección del Patrimonio Inmobiliario.

La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas.

Artículo 325. Aparcamientos.

Será necesario proveer:

- En el uso residencial:

- Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótanos, semisótano o en planta baja.

- En otros usos:

- Hotelero: Una plaza por cada dos habitaciones, quedando exento el grado 4º.

- Comercial: Una plaza por cada 100 m² de edificación, estando exentos los 75 m² primeros.

- Dotacional: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

- Resto de los usos: Una plaza por cada 150 m² de edificación.

CAPÍTULO VII

Zona 6. Industrial

Artículo 326. Delimitación.

Corresponde a todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que, incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, que figuran en los Planos de Ordenación y se delimitan con el grafismo:

6

La zona se divide en:

- Sin Nivel: El característico de la zona.
- Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.

Artículo 327. Parcela mínima y tipología edificatoria.

Parcela mínima.

Para la Zona:

• Sin Nivel: 500 m², salvo la U.E. núm. 7 y 9 que tienen Proyecto de Reparcelación aprobado, con fecha anterior a esta Revisión.

• Nivel 1: 400 m², debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.

Tipo de ordenación.

Para la Zona:

• Sin nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se permiten naves y edificios industriales en hilera, apareados y aislados, siempre que mantenga las condiciones de protección contra incendios.

• Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.

Retranqueos.

Para la Zona:

• Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500 m² en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50 m para acceso de bomberos. Este

acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

• Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.

Cerramientos.

Deberá disponerse un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm y no serán inferiores a los 50 cm; Todo el resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

Artículo 328. Edificabilidad, Ocupación y Altura.

Edificabilidad y ocupación.

Para la Zona:

• Sin Nivel: La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m². La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.

• Nivel 1: La edificabilidad máxima será de 1,2 m²/m². La ocupación máxima en planta será del 80% de la parcela.

Alturas.

Para la Zona:

• Sin nivel: La altura máxima será de 12,00 m (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50 m. La altura máxima será libre.

La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.

• Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9 m a cumbre de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m.

Artículo 329. Usos.

Usos. Para la Zona de conjunto de interés del casco antiguo, el uso residencial será compatible con el uso industrial bodeguero, quedando excluido cualquier otro tipo de uso industrial.

• Sin nivel:

Característicos:

Según lo establecido en el artículo 326 de estas normas:

1. Industrial y almacenamiento, en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental, del Decreto 153/1996, de 30 de abril de Reglamento de Informe Ambiental, del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre de Reglamento de Calificación Ambiental y del Decreto 292/1995 de 12 de diciembre de Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Permitidos:

2. Residencial, en su categoría 1.ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000 m² y dos en parcelas de más de 5.000 m².

La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m² construidos, ni el 20% del total de la superficie construida.

3. Terciario, en sus categorías:

1.ª Oficinas: En grado 2.º, ligadas a la administración de las industrias. Se prohíben en edificio exclusivo.

2.ª Comercial: En sus grados 2.º, 3.º y 4.º, fundamentalmente destinados al comercio mayorista en edificio exclusivo.

3.ª Hotelero y hospedaje: En grados 1.º y 2.º en edificio exclusivo exento.

4.ª Restauración: En todos sus grados.

4. Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, S.U. en el servicio c) y S.I.

5. Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6. Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Prohibidos:

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.

Todos los demás que no sean ni característicos, ni permitidos.

- Nivel 1:

Característico:

1. Industrial compatible con el uso Residencial, (en categoría 1.ª en edificio exclusivo).

2. Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1.ª y 2.ª, en edificio exclusivo.

Permitidos:

3. Terciario, en sus categorías:

1.ª Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.

2.ª Restauración: en todos sus grados.

4. Dotacional-Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.

5. Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

6. Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Prohibidos.

Todos los demás.

Queda expresamente prohibida la implantación de actividad relacionada con el Capítulo I del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la Atmósfera. Decreto 20/96 de 20 de febrero.

Condiciones estéticas y ambientales.

Se cumplirán las que prescriben las condiciones generales de estas Normas.

Artículo 330. Voladizos.

Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en la de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad.

En las viviendas y otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.

Artículo 331. Semisótanos y Sótanos.

Para la Zona:

- Sin nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusivamente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial.

- Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50 m

CAPÍTULO VIII

Zona 7. Remisión a planeamiento anterior

Artículo 332. Delimitación.

Corresponde a las áreas señaladas en los Planos de Ordenación, dentro del Suelo Urbano, a los recintos que tienen aprobado por el Ayuntamiento un planeamiento específico con

su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas zonales señaladas anteriormente, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico.

Se corresponden con el grafismo:

7

Artículo 333. Edificabilidad, altura y uso.

Edificabilidad.

La aprobada en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

Alturas.

Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

Condiciones de uso.

Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones de Plan General.

CAPÍTULO IX

Zona 8. Espacios libres

Artículo 334. Delimitación.

Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público, marcados en los Planos de Ordenación como Espacios Libres, en todas sus modalidades. La vía parque queda excluida de este ámbito, regulándose por su Plan Especial.

Artículo 335. Edificabilidad, Altura y Uso.

Edificabilidad.

0,05 m²/m².

Altura.

Una planta.

Condiciones de uso.

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo.

En el subsuelo de dichas áreas se permite la construcción de aparcamientos de uso público con un máximo de 4 plantas en el 100% del espacio.

Para aquellos espacios libres que se localicen en áreas naturales, como el Parque de Camarón, los proyectos de ejecución de obra deberán recoger medidas de protección sobre la vegetación y la fauna.

CAPÍTULO X

Zona 9. Especial (equipamientos)

Artículo 336. Delimitación.

Se corresponde con los recintos marcados en los Planos de Ordenación como Equipamientos.

Artículo 337. Usos.

Condiciones de uso.

Las condiciones de uso en esta zona se fijan para cada parcela.

El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse, estas asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

Artículo 338. Edificabilidad y volumen.

Condiciones de edificabilidad y volumen.

La edificabilidad consecuentemente tampoco se fija para cada parcela dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes toques a la edificación:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (M ² /M ²)
	PLANTAS	M.		
Educación	3	9	70	1,6
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo	1	-	60*	0,08 0,6*
Socio-cultural, Religioso	3	9	80	1,6
Serv. Públicos Admon.	3	9	80	1,6

(*) Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

Artículo 339. Semisótanos y sótano.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7 m

Artículo 340. Aparcamientos.

En los equipamientos de nueva construcción se preverá una dotación de 1 plaza por cada 200 m² construidos. De estas, el 50% podrá estar en superficie.

CAPÍTULO XI

Zona 10. Mantenimiento de la edificación

Artículo 341. Definición general. Ámbito y uso cualificado

Corresponde áreas de suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico. Están indicadas con el grafismo:

10

Se trata de edificaciones de altura discordante con el entorno, que en el Plan objeto de revisión estaban fuera de ordenación. Su uso característico es el residencial.

Obras admisibles.

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan:

1. Obras en los edificios: Todas las permitidas en suelo urbano.

2. Obras de demolición: Todas las permitidas en suelo urbano.

3. Obras de nueva edificación:

a) Obras de sustitución: Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso característico establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos.

La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y no superará la superficie total en planta del mismo, respetando los parámetros de edificabilidad correspondientes a la zona 5 para edificación en bloque aislado.

Cuando la edificación de que se trate se encuentre dentro del dominio público marítimo terrestre o de su zona de servidumbre de protección, será de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/88 de Costas.

No obstante podrá plantearse mediante Estudio de Detalle una nueva ordenación sujeta a la condición de respetar las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

En el caso de que la sustitución esté motivada por un acontecimiento de carácter excepcional e imprevisible que lleve a la declaración de ruina del edificio, y que este se reconstruya para volver a acoger a sus ocupantes previos, se podrá mantener la edificabilidad existente antes de la destrucción.

b) Obras de ampliación: Se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea, siempre que se destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación, o a garaje-aparcamiento y se resuelva la dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela objeto de las obras de ampliación. Análogamente, los espacios libres podrán acondicionarse en superficie en los términos regulados en el art. 318 – Condiciones tipológicas.

RESUMEN DE ZONIFICACION Y TIPOLOGIA DE USO

ZONA 1 : CASCO ANTIGUO - 1

CAPÍTULO: II

1

DELIMITACIÓN DE LA ZONA	
Recinto consolidado con edificaciones de tipo tradicional culto, según delimitación en el plano de ordenación.	
Sin Nivel: es la característica.	Nivel 1: Las fachadas a la Calle Víctor Pradera que se señalan en el Plano de ordenación.

ALTURAS	
Altura máxima:	Sin Nivel: 2 plantas Nivel 1: 3 plantas
Altura solares de esquín:	En dos calles reguladas por ordenanzas en distinta altura, se podrá desarrollar en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 cm debiendo a partir de este punto adoptarse la altura máxima permitida a esta última.
Altura mínima:	1 planta menos que la altura permitida
Altura de pisos:	altura libre mínima de planta baja será de 3 m y la máxima de 4 m. Condicionado art. 283.
Ocupación máxima:	75% de la superficie del solar neto con patio único de al menos 20% del solar y lado mínimo 6 m.

USOS	
Característico:	Residencial: en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª. Las viviendas interiores deberán cumplir con las condiciones de los patios.
Permitidos:	Terciario: 1º. Oficinas: en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera. 2º. Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo. 3º. Comercial: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos. 4º. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo con alteraciones de edificabilidad. 5º. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo. Industrial y almacenamiento: en los subusos c.d.e. y f., con una superficie máxima construida de 400 m², en planta baja semisótano o edificio exclusivo. Dotacional-equipamiento: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública. Espacios libres: en todas sus clases. Transporte y comunicaciones: en su clase a.
Prohibidos:	Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN	
Parcela mínima:	La catastral histórica, no se permite la agrupación de parcelas, salvo casos ocasionales y nunca más de dos parcelas colindantes ni que den lugar a nueva parcela mayor de 400 m². No se permite la segregación en parcelas menores de 120 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	Manzana compacta, según las alineaciones existentes.
Tipo de edificación:	Edificación cerrada, entre medianeras, sin alineaciones interiores. Composición arquitectónica condicionada al entorno.
Edificabilidad:	máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,6 m²/m², salvo uso hotelero que estará a lo prevenido en el art. 282.
Fondo edificable:	Para disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones deberán abrir huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura de mínima de 6 m.
Alineaciones:	Se mantendrán las alineaciones existentes.
Semisótanos y sótano:	Se permite con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distantes desde la rasante de la acera de 5,5m.
Voladizos y miradores:	No se permiten cuerpos volados cerrados, los vuelos máximos permitidos serán de 35 cm no superando el 30% del ancho de la acera. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 45 cm.
Áticos y bajo cubierta:	Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones, el espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta a la de alojar instalaciones propias del edificio. Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superar en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana estarán retranqueados 4m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45°. Los paños de cubierta no tendrán un inclinación superior a los 30° y el voladizo de cubierta a las calles no superará los 30°. El voladizo de cubierta a las calles que converjan no superarán los 50 cms. Se prohíben las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del de cubierta inclinada.
Patios:	Los patios de ventilación e iluminación permitirán la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro y de superficie mayor de 9 m.
Aparcamientos:	En el uso residencial: Una plaza por vivienda, en solares menores a 120 m² en zonas sin grado se podrá excusar este requisito. En comercial: una plaza por cada 100 m² por encima de los primeros 75 m² En oficinas: una plaza por cada 50 m² de edificación. En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º. En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación. En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO	
La regulación de la protección del patrimonio inmobiliario estará sometida a lo señalado en el Título VII de estas Normas y artículo 287.	

ZONA 2 : EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

CAPÍTULO: III

2

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Recinto consolidado o sin consolidar dentro del perímetro del suelo Urbano, e edificación tradicional desarrollada desde los años 50-60 que figuran en el Plano de Ordenación.

Sin Nivel: característico de la zona.

Nivel 1: Determinadas fachadas de la Calle Víctor Pradera.

ALTURAS

Altura máxima: 2 plantas (Baja + una)

Altura solares de esquin En dos calles reguladas por ordenanzas en distinta altura, se podrá desarrollar en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 cm debiendo a partir de este punto adoptarse la altura máxima permitida.

Altura mínima: 1 planta menos que la altura permitida

Altura de pisos: altura libre mínima de planta baja será de 2,70 m y la máxima de 3,50 m. para usos distintos de la vivienda.

Ocupación planta baja: máxima 75% de la parcela. En caso de uso hotelero se podrá pasar al 100%

USOS

Característico: Residencial: en todas sus clases.

Permitidos: Terciario: 1º. Oficinas: en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas baja y primera. Para la categoría 3ª podrá situarse también bajo cubierta.
2º. Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.
3º. Comercial: en sus grados 1º, 2º y 3º en planta baja o edificios exclusivos.
4º. Hotelero y hospedaje: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo
5º. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.
Industrial y almacenamiento: en los subusos b.c.d.e. y f., en su categoría 1º y en planta baja, semisótano o edificio exclusivo. En subuso h. En edificio exclusivo. En categoría 2ª, en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener emisiones sonoras de gases, vertidos, y las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie máxima para todos los casos será de 500 m².
Dotacional-equipamiento: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y S.I. y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública. En clase S.U. En las siguientes situaciones:
El servicio a. Se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda.
El servicio b. Se podrá situar en semisótano, planta baja y primera.
El servicio c. En planta semisótano, baja y primera.
El servicio d. En edificio exclusivo.
Espacios libres: en todas sus clases.
Transporte y comunicaciones: en su clase a.

Prohibidos: Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Parcela mínima: 120 m² Fachada mínima de 6 m los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que que tengan menos de 120 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos de primera línea.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenación: Manzana cerrada, según las alineaciones existentes.

Tipo de edificación: Edificación adosada, en líneas, sin alineaciones interiores, con o sin jardines delanteros.

Edificabilidad: máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el 1,4 m²/m²

Fondo edificable: NO FIJA

Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones existentes.

Semisótanos y sótano: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad máxima a cara superior de solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 5,5m.

Voladizos y miradores: No se permiten cuerpos volados cerrados. Se entiende por miradores aquellas construcciones voladas cerradas formadas por vidrio y Carpintería donde la proporción de elementos transparentes alcanza el 90 % y el vuelo es inferior a 80 cm.

Áticos y bajo cubierta: Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones:

El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 30°.

Los paños de cubierta no tendrán un inclinación superior a los 30°. El voladizo de cubierta a las calles no superará los 50 cm.

Patios: Los patios de ventilación e iluminación permitirán la inscripción de un círculo de 3m. de diámetro y de superficie mayor de 9 m.

Aparcamientos: En el uso residencial: Una plaza por vivienda, en solares menores a 250 m² en zonas sin grado se podrá excusar este requisito. Para otros usos artículo 297.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el Título VII, Sección 5 de estas Normas. No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas.

Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

ZONA 3 : CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA.

CAPÍTULO: IV

3

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Ciudad Jardín", según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS

Altura máxima: 2 plantas y 7 m. más torreón
 Altura mínima: 1 planta menos que la altura permitida
 Altura de pisos: altura libre mínima de planta baja estará comprendida entre 2,90 m. y 4,00 m. Y la planta alta y torreón tendrán una altura de 2,70m.
 Ocupación planta baja: La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 50% de la parcela.

USOS

Característico: Residencial: en sus categorías 1ª.
 Permitidos: Terciario: 1ª. Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.
 2º. Hotelero y hospedaje: en sus grados 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo.
 3º. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.
 Dotacional-equipamiento: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.
 Espacios libres: en todas sus clases.
 Prohibidos: Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Parcela mínima: 175 m² Fachada mayor de 12 m en el caso de viviendas unifamiliares, y mayor de 10 para cada una de las viviendas en el caso de pareadas.
 Los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 175 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedicables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación o condominios con suelos comunes en parcelas mayores de 700 m².

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenación: La ordenación es libre dentro de la parcela según los retranqueos que se fijan:
 Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
 Retranqueos a resto de linderos, no inferior a 2,50 m

Tipo de edificación: La edificación será unifamiliar aislada. Se permite la edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, siempre que se redacte un proyecto común, queden ocultas las medianeras y se inscriba oportunamente la servidumbre en registro.

Edificabilidad: máxima será de 0,75 m²/m²

Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones existentes.

Semisótanos y sótano: Se permite con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 4,5 m.

Voladizos y miradores: Se permiten cuerpos volados cerrados con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Áticos y bajo cubierta: Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones:
 El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.
 Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Aparcamientos: En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.
 En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
 En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
 En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

ZONA 4 : CIUDAD JARDÍN, EDIFICACIÓN EN HILERA.

CAPÍTULO:

V

4

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Comprende los recintos consolidados dentro del perímetro de Suelo Urbano con edificación tipo "Ciudad Jardín", según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS

Altura máxima: 2 plantas y 7 m.
 Altura mínima: 1 planta menos que la altura permitida
 Altura de pisos: altura libre mínima de planta baja será entre 2,90 m. y 4,00 m. Y la planta alta y torreón tendrá una altura mínima de 2,70m.
 Ocupación planta baja: La edificación sin contar el garaje podrá ocupar el 60% de la parcela.

USOS

Característico: Residencial: en su categoría 1ª.
 Permitidos: Terciario: 1ª. Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª en planta semisótano, baja o primera, o edificio exclusivo.
 2ª. Hotelero y hospedaje: en sus grados 3º y 4º en edificio exclusivo.
 3ª. Restauración: en todos sus grados, en plantas bajas o primera y en edificio exclusivo.
 Dotacional-equipamiento: en sus clases E,S,D,R,S,U, categorías a,b,c, y en plantas bajas, primera o edificio exclusivo.
 Espacios libres: en todas sus clases.
 Prohibidos: Todos los demás.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Parcela mínima: 100 m² Fachada mínima de 5 m, los solares previamente inscritos en el registro en la fecha de aprobación definitiva de este Plan, que tengan menos de 100 m², serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedicables. En cualquier caso se podrá autorizar la edificación en aquellas parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en las que como consecuencia de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes no sea materialmente posible su ampliación.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenación: La ordenación es libre dentro de la parcela, debiendo formar siempre hileras sin medianeras vistas, y manteniendo los retranqueos que se fijan
 Tipo de edificación: Edificación cerrada, entre medianeras, sin alineaciones interiores
 Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
 Retranqueos al fondo, no inferior a 3 m.
 Edificabilidad: máxima será de 0,75 m²/m²
 Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones existentes.
 Semisótanos y sótano: Se permite semisótano y sótano con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 4,5 m.
 Voladizos y miradores: Se permiten cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.
 Áticos y bajo cubierta: Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones:
 El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.
 Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º.
 Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º. Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos.
 Aparcamientos: En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja, en este caso en garaje aislado o formando parte de la edificación principal.
 En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones en grado 3º, quedando exento el grado 4º.
 En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.
 En el resto de los usos: una plaza por cada 200 m² de edificación.

ZONA 5 : RESIDENCIAL EXTENSIVA ABIERTA.

CAPÍTULO: VI

5

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Comprende los recintos del Suelo Urbano destinados a edificación del tipo bloque aislado, con o sin patios cerrados. Según delimitación en el plano de ordenación.

ALTURAS

Altura máxima: 4 plantas, con una altura de cornisa de 13 m.
 Altura mínima: 1 planta menos que la altura permitida
 Altura de pisos: altura libre mínima de planta baja será entre 3,50 m. y en el resto de las plantas la altura será mayor de 2,50 m.
 Ocupación planta baja: La edificación podrá ocupar el 50% de la parcela.

USOS

Característico: Residencial: en sus categorías 2ª y 3ª y viviendas con protección pública. (art. 321)
 Permitidos: Terciario: 1ª. Oficinas: en todos sus grados, en edificio exclusivo o en plantas semisótano, baja y primera.
 2ª. Salas de reunión: en sus grados 1º a 3º, en situación 1ª y 2ª en planta baja o edificio exclusivo.
 3º. Comercial: en todos sus grados en las situaciones: En grado 1º en planta baja. En grado 2º y 3º, en planta baja, primera o edificio exclusivo. En 4º, en edificio exclusivo.
 4º. Hotelero y hospedaje: en todos sus grados en edificio exclusivo.
 5ª. Restauración: en todos sus grados, en planta semisótano y baja.
 Dotacional-equipamiento: en sus clases E,C,S,D,R,S,U, categorías a. y en viviendas sujetas al régimen de Protección Pública.
 Espacios libres: en sus clases b. y d.
 Prohibidos: Todos los demás y en la planta baja de los edificios el residencial.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

Parcela mínima: 400 m² En todo caso deberá permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican en esta Normas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenación: La ordenación es libre dentro de la parcela. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación será a cuenta de los propietarios, y que no podrán ser reparcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela. En el caso de actuaciones sobre manzanas completas, se permitirá la tipología de manzana cerrada, debiendo redactarse un Estudio de detalle que ordene volúmenes edificables y defina se es preciso el viario complementario interior. En el caso de edificación abierta los retranqueos que deben cumplirse son los siguientes:
 Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m.
 Retranqueos al resto de linderos, no inferior a 6 m.
 La distancia mínima entre edificios dentro de una misma parcela será de 12 m.

Tipo de edificación: Edificación será abierta, permitiéndose la manzana cerrada si se actúa por manzana completa.

Edificabilidad: máxima será de 1,5 m²/m²

Alineaciones: Se mantendrán las alineaciones existentes.

Semisótanos y sótano: Se permite semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de 7,5 m.

Voladizos y miradores: Se permiten cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de 1 m. Y una ocupación inferior al 50% de la longitud de la fachada. Estos cuerpos volados cerrados deberán cumplir las condiciones de retranqueo señaladas para cada tipo de lindero. La totalidad de la superficie computará a efectos de la edificabilidad permitida.

Áticos y bajo cubierta: Sobre la altura máxima permitida se podrán elevar las siguientes construcciones:
 El espacio útil que puede existir bajo la cubierta inclinada de dicho ático no podrá tener ninguna utilización distinta de la de alojar instalaciones propias del edificio.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento similar, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, quedarán retranqueados 4,00m. de la línea de fachada y siempre detrás de la línea trazada a 45º. Los paños de cubierta no tendrán una inclinación superior a los 30º.
 Se prohíbe expresamente las cubiertas amansardadas y los tragaluces corpóreos. Los elementos de ventilación-iluminación, quedarán dentro del paño de cubierta inclinada.

Aparcamientos: En el uso residencial: Una plaza por vivienda, que podrá situarse en sótano, semisótano o en planta baja.
 En hotelero: una plaza por cada dos habitaciones, quedando exento el grado 4º.
 En comercial: una plaza por cada 100 m² de edificación, estando exentos los 75 m² primeros.
 En dotacional: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Cerramientos: Deberá disponer de un cerramiento de parcela, con una altura no inferior a 1,20 m. Y no superior a 1,60 m. Los elementos macizos del cerramiento no sobrepasarán la altura de 70 cm. Y no serán inferiores a los 50 cm. El resto se realizará con elementos vegetales o cerramiento de mallas metálicas.

ZONA 6 : INDUSTRIAL.

CAPÍTULO: VII

6

DELIMITACIÓN DE LA ZONA	
Comprende todo tipo de industria, edificios industriales, almacenes y aquellas que incluidas en la normativa ambiental de la Junta de Andalucía, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano, con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección. Según delimitación en el plano de ordenación.	
Sin Nivel: El característico de la zona.	
Nivel 1: Tolerancia industrial, que se corresponde a las áreas de edificación industrial mezcladas con usos residenciales.	
ALTURAS	
Sin nivel: La altura máxima será de 12 m. (3 plantas para edificios industriales). Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria.	
La altura libre mínima de cada planta del edificio industrial será de 3,50 m. La altura máxima será libre.	
El bloque de oficinas podrá tener hasta tres plantas. La baja con una altura libre de 3,00 m. y las restantes de 2,60 m. La superficie de oficinas no superará el 20% de la superficie total construida y deberá ser de uso privativo de la industria de la que es aneja.	
Nivel 1: La altura máxima será de 2 plantas, 9 m. a cubrera de las naves. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m.	
Ocupación planta baja: La ocupación máxima será del 80% de la parcela.	
USOS	
Característico:	1º.- Industrial y almacenamiento: en todos los subusos y categorías. Se tendrán en cuenta las disposiciones del Reglamento sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en todo caso se deberá proceder a una depuración completa de todos los residuos, humos y vertidos de acuerdo con las disposiciones vigentes.
	2º.- Residencial: en su categoría 1ª destinada a la guardería de la instalación en número máximo de una por parcela menores de 5.000 m ² y dos en parcelas de más de 5.000 m ² . La superficie máxima de la vivienda no excederá los 120 m ² construidos ni el 20% del total de la superficie construida.
Permitidos:	Terciario: 1ª. Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º en edificio exclusivo. 2ª. Restauración: en todos sus grados. Dotacional-equipamiento: en sus clases D,R,S,U, categorías a. b.c. y S.I. todos en edificio exclusivo. Espacios libres: en sus clases b.c. y d. Transporte y comunicaciones: en su clase a. Oficinas: en sin Nivel: Oficinas en grado 2º ligadas a la administración de las industrias Hotelero y Hospedajes: En sin nivel en sus grados 1º y 2º en edificio exclusivo exento
Prohibidos:	Todos los demás y en sin Nivel incluso edificios exclusivos para oficinas.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN	
Parcela mínima:	Sin Nivel: 500 m ² Nivel 1: 400 m ² , debiendo en todo caso permitir una edificación sujeta al resto de las condiciones que se especifican.
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Ordenación:	Sin Nivel: En parcela independiente siguiendo las alineaciones marcadas. Se premien naves y edificios industriales en altura en hilera, pareados y aislados, siempre que mantengan las condiciones de protección contra incendios. Nivel 1: Se mantendrán las alineaciones existentes. No obstante, la Corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada.
Retranqueos:	Sin Nivel: La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. a la línea de fachada y tres metros al fondo. Si la edificación tiene más de 500 m en planta, dejará libre en un costado un paso de 3,50 m. para acceso de bomberos. Este acceso se podrá mancomunar con el colindante siempre que esta carga sea inscrita en el Registro de la Propiedad. Retranqueos a los linderos de viales y espacios públicos, no inferior a 3 m. Nivel 1: Se permite la edificación en manzana cerrada, sin retranqueos a la alineación oficial.
Edificabilidad:	Sin Nivel: máxima será de 0,8 m ² /m ² . Nivel 1: máxima será de 1,2 m ² /m ² .
Ocupación:	La máxima en planta será del 80% de la parcela.
Semisótanos y sótano:	Sin Nivel: Se prohíben como norma general, permitiéndose exclusiva mente para aquellas instalaciones que deban incluirse en sótano y que sean indispensables para el funcionamiento industrial. Nivel 1: Se permite el semisótano y sótano 1º con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 5,50 m.
Voladizos:	Para el uso industrial, se permiten tanto en la zona sin nivel como en el de nivel 1, y siempre que estén justificados por las necesidades de producción, con un saliente que no exceda de 1 m. Computará en su totalidad a los efectos de la edificabilidad. En otros usos permitidos, se estará a las condiciones de la ordenanza de la zona 5.
Aparcamientos:	Una plaza de aparcamiento por cada 60 m ² .

ZONA 7 : REMISIÓN A PLANEAMIENTO ANTERIOR.

CAPÍTULO: VIII

7

DELIMITACIÓN DE LA ZONA	
Corresponde a la áreas delimitadas en el Plan o de Ordenación, dentro de Suelo Urbano, a los recintos que tiene aprobado el Ayuntamiento un planeamiento específico con su propia normativa y tipología no concordante con las ordenanzas señaladas anteriormente, por lo que se seguirán rigiendo por su planeamiento específico.	
Edificabilidad:	La aprobada en cada uno de los planes especiales, parciales o modificaciones del Plan General.
ALTURAS	
Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parcelas o modificaciones del Plan General.	
CONDICIONES DE USO	
Las aprobadas en cada uno de los planes especiales, parcelas o modificaciones del Plan General.	

ZONA 8 : ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO: IX

8

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Corresponde a los recintos urbanizados y ajardinados de dominio y uso público, según delimitación el plano de ordenación.

Edificabilidad: será de 0,05 m²/m².
 Altura: Una planta.

CONDICIONES DE USO

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque, jardín o de carácter recreativo.
 En el subsuelo se podrán realizar edificaciones para uso de aparcamiento con ocupación del 100% del espacio delimitado en el Plano de Ordenación.

ZONA 9 : ESPECIAL (Equipamiento colectivo).

CAPÍTULO: X

9

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Corresponde con los recintos marcados en el Plano de Ordenación como Equipamiento Colectivo.

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso en esta zona no se fijan para cada parcela.
 El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo, en función de las necesidades de la comunidad presentes en cada momento y debiendo establecerse, estas asignaciones o cambios de uso, por acuerdo plenario de la Corporación.

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN

La edificabilidad consecuentemente tampoco se fija para cada parcela dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes toques a la edificación:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACIÓN MÁXIMA(%)	EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA (M ² /M ²)
	PLANTAS	M.		
EDUCACIÓN	3	9	70	1,6
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo	1	0	60*	0,08-0,6*
Socio-cultural, religioso	3	9	80	1,6
Servicios Públicos-Admón.	3	9	80	1,6

* Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Semisótanos y sótanos: Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera 7 m.

ZONA 10 : MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO: XI

10

DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Corresponde a áreas del suelo urbano donde totalmente o en su mayor parte, se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

CONDICIONES DE USO

Se admite en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan: 1. Obras en los edificios: Todas las permitidas en suelo urbano. 2. Obras de demolición: Todas las permitidas en suelo urbano. 3. Obras de nueva edificación: Todas las permitidas en suelo urbano. a. Obras de sustitución b. Obras de ampliación.

CLASES DE USOS

A efectos del Plan General de Chipiona, los usos se clasifican:

RESIDENCIAL

Categorías:

- 1ª. Vivienda en edificio unifamiliar
- 2ª. Vivienda en edificio multifamiliar o colectivo
- 3ª. Vivienda Comunitaria o Compacta
- Vivienda con protección pública (uso específico. Ver art. 98.3 del TRLS/92)

SERVICIO TERCIARIO

Categoría 1ª Oficinas

- Grado: 1º Servicios de la administración
- Grado: 2º Oficinas privadas
- Grado: 3º Despachos profesionales domésticos

Categoría 2ª Salas de Reunión

- Según espectadores
- Grado 1º hasta 50 personas
- Grado 2º hasta 250 personas
- Grado 3º hasta 500 personas
- Grado 4º hasta 1.500 personas
- Grado 5º hasta 5.000 personas
- Situación 1ª en local o edificio cerrado
- Situación 2ª al aire libre

Categoría 3ª Comercial

- Grado: 1º Local comercial
- Grado: 2º Agrupación Comercial
- Grado: 3º Medias superficies comerciales
- Grado: 4º Grandes superficies comerciales

Categoría 4ª Hotelero y Hospedaje

- Grado 1º Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.
- Grado 2º Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie entre 1.501 y 3.500 m².
- Grado 3º Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie entre 501 y 1.500 m².
- Grado 4º Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie entre 201 y 500 m².

Categoría 5ª Restauración

- Grado 1º Bares, cafeterías
- Grado 2º Restaurantes
- Grado 3º Comidas a domicilio

INDUSTRIAL – ALMACENAMIENTO

Subusos:	a) Producción Industrial. b) Almacenaje. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluso su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil. f) Oficinas y áreas de exposición. g) Comercio mayorista. h) Gasolineras – Estaciones de Servicio
----------	--

Categoría 1ª Compatible en uso residencial

Categoría 2ª Molestas para el uso residencial

Categoría 3ª Incompatible con el uso residencial

DOTACIONAL – EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Clase E:	Educación
Clase C:	Cultura y ocio
Clase S:	Sanitario y asistencial
Clase D:	Deporte
Clase R:	Religioso
Clase S.U:	Servicios Urbanos: a) Garaje – aparcamiento de acceso público. b) Mercado de abastos y centros de comercios mples. c) Servicios urbanos (bomberos, policía,...) d) Cementerios
Clase S.I:	Servicios Infraestructurales.

ESPACIOS LIBRES

Clase a)	Parque suburbano
Clase b)	Parque urbano
Clase c)	Parque deportivo
Clase d)	Jardín

I. TRANSPORTE - COMUNICACIONES

Clase a)	Red viaria
Clase b)	Red ferroviaria

Cádiz, 26 de noviembre de 2008.- El Delegado, Gabriel Almagro Montes de Oca.