



---

### SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 3)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PAGINA

##### **CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**

Anuncio de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), Aprobado Definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005.

98

Número formado por tres fascículos

---

**Viernes, 17 de marzo de 2006**

**Año XXVIII**

**Número 52 (2 de 3)**

**Edita:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
**Dirección:** Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
**Talleres:** Servicio de Publicaciones y BOJA



**Teléfono:** 95 503 48 00\*  
**Fax:** 95 503 48 05  
**Depósito Legal:** SE 410 - 1979  
**ISSN:** 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), Aprobado Definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005.*

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA,  
EN EL MUNICIPIO DE FUENTE OBEJUNA

#### PUBLICACION DE CERTIFICACION DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005, en relación con el siguiente expediente:

P-10/05

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuente Obejuna, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 10 de febrero de 2005 tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía oficio del Ayuntamiento de Fuente Obejuna solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado finalmente con fecha 19 de mayo de 2005.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Fuente Obejuna, mediante el acuerdo de aprobación y sometimiento a información pública del Avance del Plan General, adoptado en sesión celebrada el 11 de octubre de 2000. Formuladas un total de 29 sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor, y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Obejuna, el cual es aprobado inicialmente, previo informe técnico y jurídico emitido por la Sección Guadiato del S.A.U., mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Fuente Obejuna, de 18 de septiembre de 2002.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 114, de 25 de agosto de 2003 y en un diario de difusión provincial

con fecha de 12 de septiembre de 2003. Dicho período culmina con la presentación de 38 alegaciones, y con la recepción de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 11 de mayo de 2004.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno se pronuncia sobre las alegaciones presentadas en sesión celebrada el día 13 de octubre de 2004 y acuerda, en la misma sesión, la adaptación del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbanística y su aprobación inicial.

Sometiéndose a un período de información pública por plazo de un mes mediante anuncios en el BOP núm. 159, de fecha 26 de octubre de 2004, en un diario de difusión provincial con fecha 20 de octubre de 2004 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practica el trámite de audiencia a los municipios colindantes. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina con la presentación de 16 alegaciones que son informadas por el equipo redactor.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por servicios municipales, acuerda en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2005, la aprobación provisional.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 31 de marzo de 2005. Así como el informe favorable con deficiencias emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 28 de diciembre de 2004, y los informes favorables emitidos por el Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial de la Excm. Diputación de Córdoba, de fecha 5 de julio de 2004, y por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 19 de mayo de 2005.

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

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, aplicable a los planes e instrumentos de ordenación urbanística en curso de aprobación en los que, al momento de la entrada en vigor de aquella, haya recaído la aprobación inicial, establece la continuación de la tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigentes en el referido momento. Queda constancia en el expediente de la aprobación inicial del presente instrumento de ordenación urbanística mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Fuente Obejuna de fecha 18 de septiembre de 2002. No obstante, mediante acuerdo del Ayuntamiento de Fuente Obejuna, de fecha 13

de octubre de 2004, se procede a la adaptación de dicho instrumento de planeamiento a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística regulado en la LOUA. En este contexto, se valora lo siguiente:

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión de éste, y una adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.1, en relación con los artículos 2.2.a), 3 y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Fuente Obejuna es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, y ello, por tratarse de un municipio que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.<sup>a</sup>); 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup>, párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable de fecha 31 de marzo de 2005, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Asimismo constan en el expediente informes favorables con observaciones, emitidos por los órganos competentes en materia de carreteras: Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con lo previsto en el art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía; y Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial de la Excm. Diputación de Córdoba, de fecha 5 de julio de 2004, sobre afecciones a la Red Secundaria de Carreteras de Andalucía. Asimismo consta el informe favorable con objeciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, de fecha 28 de diciembre de 2004, en sentido favorable señalando algunas deficiencias y observaciones.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a), b) y c), 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 de la LOUA. Y ello por cuanto, en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Fuente Obejuna, se valora muy positivamente el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, y del centro histórico, atendiendo a su conservación, cualificación, y equipamiento.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada y con el sistema de aldeas del municipio, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior, garantizando el mantenimiento, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda social y otros usos de interés público; la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio y de cada uno de sus núcleos. Propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad y sus aldeas.

1.º Señalándose, además, las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, se valora de conformidad la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporados a la Resolución de la CPOT y U.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los órganos competentes en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, deberán incorporarse al documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Fuente Obejuna aquellas prescripciones que conforme a la vigente legislación tengan carácter vinculante, sin perjuicio de analizar para su consideración, en su caso, aquellas otras que carezcan de tal condición.

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

En relación con los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbanística

Conforme a lo previsto en el artículo 19 de la LOUA deberá incorporarse al PGOU un estudio económico y financiero que contenga una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos

y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Asimismo el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos e Inmuebles deberá contener las fichas de catalogación de todos los elementos protegidos en cada uno de los niveles de protección establecidos por PGOU.

En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

- El plano 3 de ordenación del suelo no urbanizable, por el contenido expresado no cabe caracterizarlo como el plano de ordenación estructural para esta clase de suelo, por cuanto contiene los elementos propios de la ordenación completa (categorías del suelo no urbanizable natural o rural).

- En los planos de ordenación estructural 2.3 a 2.5, de «Modelo de ordenación: Sistemas generales, y usos globales. Medio urbano», por cuanto identifican como estructurales algunas dotaciones y equipamientos, que en cualquier caso, no parecen responder a la definición de dotación estructural contenida en el artículo 10.1.A.c.2.

- Los planos de ordenación estructural 4.1 a 4.5, de «Suelo urbano y urbanizable: Categorías, zonas el suelo urbano consolidado, sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable», no incluyen entre sus determinaciones los parámetros de edificabilidad y densidad global, y aprovechamiento medio, para los sectores del suelo urbano no consolidado, y urbanizable ordenado y sectorizado. Igualmente no identifican a los edificios protegidos con nivel II Global.

- Las fichas de planeamiento del Anexo VI de las diferentes categorías del suelo no urbanizable, así como su normativa de regulación, no contienen la identificación de las determinaciones estructurales del suelo no urbanizable de especial protección.

- En el articulado de las Normas Urbanísticas por cuanto se identifica la pertenencia a la ordenación estructural de materias propias de la ordenación pormenorizada relativas a: El uso, densidad y la edificabilidad global de las áreas de reforma interior con ordenación remitida (arts. 8.56.A.a, y 8.56.B.a), y de las fichas de planeamiento de las ARI contenidas en los Anexos I y II de las Normas Urbanísticas (art. 1.13.2.C); las determinaciones sobre áreas de reparto de ARI en suelo urbano no consolidado contenidas en los planos 5.1, 5.3, 5.4, 5.5 (art. 1.13.2.D).

- En el mismo documento, por cuanto no se identifica como pertenecientes a la ordenación estructural, la regulación en las siguientes materias: La concerniente al régimen de las clases de suelo y sus categorías (arts. 8.1, 8.5, 8.6, 8.10; arts. 9.4, 9.5, 9.6, 9.7 y 9.10; arts. 10.1, 10.5, 10.6, 10.12, 10.13); la relativa a los sistemas generales (arts. 2.28, 2.29, y 2.30); la referente a la determinación de usos, densidades y edificabilidades globales (arts. 7.2, 7.5, 7.6, 7.11, 7.12, 7.20, 7.30, 7.63, y 7.78); las determinaciones sobre vivienda protegida contenidas en las fichas de planeamiento (art. 1.13.2.E); las que establecen medidas para impedir la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable (arts. 2.21 y 2.24); las que establecen medidas de protección del patrimonio de singular valor (arts. 5.32, 5.33, y 5.35, y Catálogo de Bienes Protegidos en sus categorías I y II).

En relación con los núcleos urbanos y asentamientos residenciales

No se justifica la clasificación como suelo no urbanizable de las instalaciones destinadas al espacio libre y viario de

borde, junto a la carretera A-447, de Fuente Obejuna a Alanís en la Aldea de Argallón; el viario de acceso a la Cardenchoa.

La calificación de espacios libres, en el ámbito funcional de manzanas o zonas destinadas fundamentalmente a equipamientos, y la delimitación estricta por edificios o instalaciones para éstos, en las aldeas de Argallón, Cañada del Gamo, La Coronada, Cuenca, El Porvenir de la Industria, Ojuelos Altos, y las áreas de equipamientos de Navalcuervo, La Cardenchoa, Los Pánchez, Alcornocal, y Los Morenos, pueden resultar inapropiadas para el desarrollo del uso principal de equipamiento, por cuanto impiden su ampliación, y ésta, de ser necesaria requeriría, en todo caso, de la modificación cualificada del PGOU.

En relación a las Areas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, y Sectores

No resulta adecuado respecto a los criterios establecidos en el artículo 45 de la LOUA, en relación con el nivel de dotaciones y servicios urbanos existentes, y su posición respecto a la trama urbana, de la determinación de la categoría de suelo urbano no consolidado para los terrenos incluidos en las siguientes áreas de reforma interior: ARI-1, y ARI-3, en El Alcornocal; ARI-1 en Navalcuervo; ARI-1 en Los Morenos; ARI-1 en La Cardenchoa; ARI-1 en Los Pánchez.

No se justifica, en atención a su consideración como áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, a la dinámica urbanística de los núcleos urbanos en los que se integra, y al nivel de equipamientos y espacios libres existentes, los niveles de dotaciones exigidos en el PGOU a las siguientes áreas de reforma interior, por cuanto exceden, incluso, de las exigencias mínimas establecidas para los sectores en el artículo 17 de la LOUA: Las ARI-2, 5, 10, 11, 12, 13, 14 en Fuente Obejuna; las ARI-1 y 2 de Argallón; las ARI-1 y 3 de La Cañada del Gamo; la ARI-2 de El Porvenir; Las ARI-1 y 2 de La Coronada; las ARI-1 de Ojuelos Altos; la ARI-1 de Ojuelos Bajos; la ARI-1 de Posadilla.

Se aprecian incoherencias, imprecisiones o errores, expresadas en las fichas de planeamiento, en las siguientes actuaciones del PGOU:

- En la determinación del aprovechamiento objetivo (expresado en ua) para: ARI-11 de Fuente Obejuna, ARI-1 de Los Morenos; dicha deficiencia se produce también provocando incoherencias en el aprovechamiento medio y subjetivo en: Las ARI-5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, y 16 de Fuente Obejuna, y en las Aldeas siguientes: ARI-3 del Alcornocal, ARI-3 de la Cañada del Gamo.

- El coeficiente de edificabilidad bruta, resulta incoherente respecto con el techo asignado, incoherencias manifestadas también en su aprovechamiento medio, en: La ARI-7 de Fuente Obejuna, y las siguientes en las Aldeas: ARI-2 de El Alcornocal; ARI-2 de La Coronada; ARI-1 de Los Pánchez, la ARI-2 de Ojuelos Altos.

- Incoherencias entre el techo máximo y la edificabilidad neta de las ordenanzas previstas: en: ARI-1 de Cuenca, y de Ojuelos Altos.

- Incoherencias entre el número de viviendas y la densidad asignadas a las siguientes actuaciones: ARI-7 de Fuente Obejuna, ARI-2 de El Alcornocal, Cañada del Gamo, La Coronada, y Ojuelos Altos, y ARI-1 de Cuenca.

- Por último se detecta un error en la determinación del aprovechamiento subjetivo del ARI-1 de El Alcornocal.

- Se detecta un error en la determinación del aprovechamiento medio del área de reparto I en suelo urbanizable.

En todo caso, el documento de subsanación de deficiencias establecerá la debida coherencia entre los parámetros y determinaciones de las fichas de planeamiento, de las normas urbanísticas, y de la memoria de ordenación.



La ordenación detallada establecida para el sector de suelo urbano no consolidado S1 deberá completarse con las determinaciones sobre plazas de aparcamiento público y privado exigidas en el artículo 17 de la LOUA.

En relación con el Suelo No Urbanizable

La regulación del Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio, contenida en el artículo 10.36 de las NN.UU. resulta incompleta por cuanto no integra entre sus objetivos, el de las eventuales ampliaciones del actual cementerio.

El establecimiento de cinco áreas de ocio en suelo no urbanizable, para las aldeas de El Alcornocal, Ojuelos Bajos, Los Pánchez, Posadilla, y el Porvenir de la Industria, y los objetivos de de los Planes Especiales de Ordenación y mejoras de las áreas de Ocio previstos en el artículo 10.35, sólo resultan admisibles bajo la garantía del establecimiento de usos de titularidad pública, y su condición de sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural. Por otra parte, existen otros espacios con usos análogos, en la Cañada del Gamo, y en El Alcornocal, que pudieran requerir un reconocimiento similar a los anteriores.

La red de vías pecuarias, existente y prevista, de conformidad con la vigente legislación sectorial y urbanística, debe caracterizarse como una categoría específica del SNU de Especial Protección.

Sobre las categorías y subcategorías:

La del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos, en la medida en que fundamenta su justificación en los artículos 9 de la Ley 6/1998, LRSV, y 46.1.b) de la LOUA, deberá circunscribirse estrictamente a aquellos elementos que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa en materia del patrimonio histórico, en caso contrario, deberían integrarse conforme a lo previsto en el artículo 46.1.c) de la LOUA, en una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística; ello sin perjuicio, de que conforme a la información disponible en la Consejería de Cultura, se incluyan en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente PGOU, aquellos elementos que previa estricta identificación, delimitación y justificación de sus valores, requieran una protección de carácter urbanístico, conteniendo, en tal caso, el régimen de de protección coherente con los valores señalados.

Las subcategorías que incluyen elementos del Catálogo Bienes y Espacios Protegidos del PEPMF de la Provincia de Córdoba, deberán garantizar la debida coherencia de su régimen de usos, con la efectuada en el mencionado PEPMF; por otra parte, no se identifica en ninguna categoría de especial protección, el Yacimiento de Interés Científico «Estructura de Rodding en Pizarras» YC-1.

No queda suficientemente justificado la necesaria diferenciación de las categorías del SNU de Carácter Natural o Rural: Llanuras Cultivadas (5a) y de Cultivos de Secano (6b), en cuanto comparten básicamente los principales valores productivos y ambientales que fundamentan su delimitación, y sus regímenes de usos permitidos, autorizables y prohibidos, establecidos en el Anexo VI de subcategorías del suelo no urbanizable.

La delimitación de la subcategoría de Ruedos y Trasruedos Agrícolas, en las Aldeas, efectuada en el plano de ordenación 3, del suelo no urbanizable, no permite representarla con la suficiente precisión debido a la escala utilizada (1:40.000), por lo que debería completarse dicha planimetría a fin de representar tal delimitación a la escala adecuada.

Sobre la regulación de usos y las previsiones de planificación especial:

Resulta incompleta la regulación contenida en el artículo 10.16, regulador del uso agrario, relativo a la implantación

de las edificaciones agrícolas, forestales o agropecuarias, por cuanto no contiene determinaciones relativas a las parcelas mínimas exigibles para las mismas, y no se contempla el uso cinegético.

En el uso vinculado a las obras públicas, regulado en el art. 10.18 deberán diferenciarse aquellas obras al servicio de las infraestructuras y por tanto que se implantan mediante el procedimiento de licencia directa municipal, de las infraestructuras que cuentan con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística y por tanto sin exigencia de licencia municipal, y finalmente, de aquellas otras infraestructuras que sean consideradas como Actuaciones de Interés Público en SNU y por tanto, que se implantan en el mismo mediante el oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial en su caso.

Resulta incompleta la regulación del uso industrial, previsto en el art. 10.19, por cuanto omite la categoría de industrias vinculadas al medio rural, y la gran industria. Por otra parte, resulta desequilibrada en relación a las expectativas actuales del municipio, la pormenorizada y extensa regulación del uso de industrias de aprovechamiento de recursos eólicos y fotovoltaicos, que en todo caso, cabría incluirla, como un uso regulado más, entre los usos de infraestructuras energéticas (art. 10.19.C). Por otra parte, las condiciones de parcela mínima establecidas para las industrias no compatibles con el medio urbano, resultan inadecuadas por excesivas, propiciando con ello la innecesaria transformación del espacio rural. Igualmente, las exigencias documentales para las industrias extractivas establecidas en el artículo 10.19.A.2.b); por otro lado, no se justifica la previsión de la elaboración de un Plan Especial que defina las Zonas de Potencialidad y Compatibilidad Eólica como requisito previo a la implantación de cualquier instalación, por no ser una materia propia de ser regulada desde el planeamiento urbanístico, así como que el mismo deba ser aprobado por la CPOT y U de Córdoba.

El uso de vertederos y escombreras incluido en el art. 10.19.A.1.e) se entiende debería contener un tratamiento específico al margen de las industrias extractivas, con su propia regulación y determinaciones.

Resulta inadecuada para el uso de Equipamientos y Servicios Terciarios, la regulación de parcelas mínimas establecidas en el art. 10.20.3.a), para los alojamientos rurales, por cuanto al resultar excesivas propician la innecesaria transformación del medio rural; y al contrario, la contemplada para las casas rurales, por cuanto al remitirse a la parcela mínima de cultivo, puede inducir a fraccionamientos del espacios rural con fines urbanísticos contrarios al régimen del suelo no urbanizable; el uso de casas rurales deberá limitarse a la rehabilitación de edificaciones rurales existentes, y de nueva planta sólo para las edificaciones conformes con los usos residenciales vinculados a la explotación agraria regulados en la LOUA. El establecimiento de una edificabilidad de 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para los Equipamientos Turísticos Deportivos en el art. 10.20.A, puede resultar inapropiado para esta clase de suelo, máxime cuando no queda determinado el ámbito de aplicación superficial de los mismos. La definición, clasificación y determinaciones establecidas para los usos de instalaciones de alojamientos turísticos, deberán remitirse para su regulación al contenido del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

La regulación de previsión de formulación de planes especiales, desarrollada en los artículos 10.28 a 10.34, y 10.37, en relación con las Estrategias de Activación Económica y Territorial, deberán entenderse como propuestas indicativas del PGOU, garantizando a su vez, que su no formulación, no impedirá la implantación de los usos permitidos en cada categoría de suelo no urbanizable. Resultando por otra parte, incoherente la identificación de los mismos en el artículo 10.28, con los regulados en los artículos siguientes del Capítulo V, sin perjuicio de circunscribir sus objetivos a las determinaciones propias de la actividad urbanística.

La regulación de usos autorizables de las subcategorías del SNU, contenida en el Anexo VI, de las Normas Urbanísticas, resulta incoherente lo dispuesto en el Capítulo II de las normas reguladoras del Régimen del Suelo No Urbanizable; y al mismo tiempo, dicho Anexo resulta incompleto por cuanto no incluye las fichas reguladoras de las categorías de Yacimientos Arqueológicos, de los Sistemas Generales, y del suelo no urbanizable de protección del núcleo de Fuente Obejuna.

Sobre la Normativa propiamente dicha:

Resulta inadecuado en relación con lo establecido en la legislación urbanística aplicable los siguientes preceptos del PGOU:

Los criterios establecidos para apreciar la formación de núcleo de población, por cuanto no incluye el incumplimiento de las parcelas mínimas reguladas en el PGOU, sin perjuicio de integrar la regulación de este concepto en el Título X de régimen de suelo no urbanizable (art. 2.25); la referencia relativa a la inadecuación para el desarrollo urbano del suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural (art. 10.3.1.3.<sup>a</sup>); la acumulación en la categoría de SNU de carácter natural o rural de suelos con riesgos naturales o antrópicos, vinculados a lo servicios públicos, y los inadecuados par el desarrollo urbano (art. 10.3.1.3.<sup>a</sup>b, c, d, y e); la regulación general sobre uso y edificaciones, por no corresponderse con el vigente marco legal (art 10.6); la regulación restrictiva de los usos susceptibles de ser actuaciones de interés público en SNU, en relación con lo regulado en el artículo 42 de la LOUA (art. 10.7.3); el compendio normativo establecido en Otras disposiciones complementarias, por cuanto se trata de legislaciones de obligado cumplimiento, y su relación con el plan debe tratarse en las Normas de Protección de éste (art. 10.11); la previsión de derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, por cuanto no se ajusta a lo regulado en el artículos 50 y 51 de la LOUA (art. 10.13).

La definición de usos y su relación con la concesión de licencias urbanísticas, al ser contrario a la regulación del artículo 42 de la LOUA (art. 10. 14); y por idéntico motivo, las previsiones sobre dotaciones públicas (art. 10.15.3); la consideración como uso regulado en la categoría de actividades de transformación de productos agrícolas, de los usos comerciales, depósitos y almacenes de productos necesarios para la actividad agropecuaria (10.16.2.c, ap. 2); la definición del uso medioambiental, en cuanto regula usos que carecen de sentido en el municipio (art. 10.17); la previsión de no autorización de infraestructuras no previstas en el plan (art. 10.18.4). La regulación del uso de Vivienda ligada a la explotación agropecuaria, por cuanto no se determina el tamaño mínimo de parcela para las vinculadas a las actividades cinegéticas, o a las forestales, ello sin perjuicio, de establecer requisitos justificativos de la necesidad de la vinculación de la vivienda a la mencionadas actividades, y de homologar el tamaño mínimo de parcela de secano a regadío (art. 10.21).

La agrupación adicional para el suelo no urbanizable especialmente protegido, en las categorías Especial Protección Integral y Especial Protección Compatible, no resulta necesaria por cuanto no aporta elementos reguladores diferentes a los que cabe establecer en el régimen de usos aplicable a cada categoría de suelo delimitada (arts. 10.23 y 10.24).

En relación con las Normas Urbanísticas

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

El informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio histórico para la tramitación innovaciones de planeamiento que afecten a cualesquiera elementos incluidos

en el Catalogo del PGOU, por cuanto dicha previsión sólo es exigible en los casos tasados en la legislación del patrimonio histórico (art. 1.3.8); la calificación de revisión total, para las alteraciones del artículo 1.3 del PGOU (art. 1.3.12); la previsión de informes de incidencia territorial municipal ante actuaciones de órganos supralocales, y la constitución de comisiones mixtas de concertación (art. 1.7.2).

Las previsiones del régimen general de deberes para los propietarios del suelo por no ajustarse a lo señalado en el artículo 51 de la LOUA (art. 2.4); la referencia a aprovechamiento real, cuando se refiere al aprovechamiento objetivo (art. 2.6.1); las previsiones de expropiación los edificios y elementos catalogados por cuanto las causas que habilitan la expropiación están todas legalmente tasadas (art. 2.14.5); las previsiones de un deber de conservación adicional para los propietarios de edificios protegidos (art. 2.16.2); la apertura con carácter general de diligencias previas a los propietarios de inmuebles en el procedimiento de declaración de ruina (art. 2.18.11), la previsión con carácter general, de rehabilitación forzosa en los edificios y elementos catalogados y el establecimiento de la cuantía de ayudas económicas por el ayuntamiento en caso de rehabilitación del edificio (arts. 2.19.1 y 2.19.1.5.<sup>o</sup>); la previsión de informes favorables de instituciones consultivas para asegurar la posibilidad técnica de conservación en los expedientes de ruina y el impedimento de resolver expedientes de declaración de ruina sin el informe de la Consejería de Cultura (art. 2.19.1.7.<sup>o</sup> y 8.<sup>o</sup>); las previsiones de procedimiento establecidas para la ruina inminente por no ajustarse a lo señalado al efecto en el artículo 159 de la LOUA (art. 2.20); la referencia a la legislación urbanística para expropiaciones realizada por administraciones sectoriales y la referencia a sistemas de titularidad privada, por ser contradictorio con lo regulado en el apartado 1 del mismo artículo (art. 2.29.3); la previsión de división horizontal de suelos de dominio público (art. 2.29.5); las previsiones de alteración de reservas de sistemas generales mediante planes especiales, al margen de los procedimientos de innovación del planeamiento general (art. 2.33.3).

Los supuestos de obtención de licencias y ejecución del planeamiento en ámbitos regulados por PERI, en la medida en que niegan la ejecución simultánea de urbanización y edificación (art. 3.5.8.a); la previsión de compensaciones económicas entre unidades de ejecución al margen de lo establecido en el artículo 105.1 de la LOUA (art. 3.15.c); la previsión, con carácter general y sin justificación concreta, de incluir los costes de urbanización de los sistema generales como gastos de urbanización en suelo urbanizable (art. 3.18.3); la habilitación, de ejecución de sistemas generales y locales anticipadamente al desarrollo de sectores y unidades de ejecución (art. 3.19.a); la previsión de contribuciones especiales para sufragar la expropiación de los sistemas generales, y obras de urbanización (arts. 3.21.1 y 3.23.3); las previsiones de señalización de espacios para bicicletas por resultar incomprensible y la inclusión de los contenedores de basura como elementos de urbanización (arts. 3.26.4 y 3.26.5); la determinación de un módulo de reserva de plazas de aparcamiento en áreas de nueva creación en proporción al techo o por unidad de vivienda, lo que puede ser contradictorio con lo regulado en el artículo 17 de la LOUA (art. 3.31.6); la previsión de un garantía del 25% del presupuesto total de las obras de urbanización para su ejecución (art. 3.41.1); las condiciones de edificación y urbanización simultáneas por cuanto superan el grado de exigencia establecido en el artículo 55 de la LOUA (art. 3.42).

El contenido de las normas de protección expresadas en el Título V, de Condiciones Generales de Protección, Capítulos I a IV, debe ser revisado exhaustivamente, en cuanto a sus contenidos normativos y el establecimiento de obligaciones y determinaciones que carezcan de relación directa con las actuaciones, competencias, y facultades, de la actividad urbanística, manteniendo aquellas prescripciones y normas que

contribuyan a la coordinación de la aplicación de criterios y limitaciones establecidas en la legislación sectorial, con las actuaciones urbanísticas, evitando la superación del marco normativo regulado en ellas, y especialmente, la imposición de nuevas obligaciones y exigencias de carácter sectorial relativas a estudios, informes preceptivos y vinculantes, autorizaciones, o definición de limitaciones, que carezcan del referido amparo legal sectorial. Igualmente se atenderán a la regulación vigente en materia de concesión de licencias municipales, eliminando en las normas urbanísticas, cualquier referencia al otorgamiento condicionado de las mismas, o a la atribución de nuevas competencias para el Ayuntamiento, o cualesquiera otros órganos administrativos. La declaración de utilidad pública e interés social para los elementos incluidos en el Catálogo del PGOU, por cuanto dicho efecto de la aprobación del plan, lo es en su sujeción a los fines expropiatorios, no habiendo identificado expresamente dichas actuaciones expropiatorias en el PGOU (art. 5.29.1).

La previsión de calles en fondo de saco por resultar innecesarias en el modelo urbanístico propuesto (art. 7.81.5); la vinculación a los suelos no urbanizables protegidos para la implantación del uso de aeródromos (art. 7.93).

La asunción de obras de urbanización por el municipio para que las parcelas puedan adquirir la condición del solar, al ser una obligación de los propietarios de suelo urbano consolidado (art. 8.6.3); la referencia al régimen de deberes del suelo urbano consolidado para los propietarios de suelo urbano no consolidado (arts. 8.7.2.c y d). La previsión de contribución proporcional por los propietarios a la financiación de los costes de ejecución de los sistemas generales previstos, por cuanto no queda definida dicha participación, ni se concreta a que sistemas generales se le aplica tal previsión (art. 9.7.2.g); la previsión de limitar las diferencias de aprovechamiento entre unidades de ejecución al 15%, en el suelo urbanizable sectorizado, por cuanto no se corresponde con lo regulado en el artículo 105 de la LOUA (art. 9.11.2).

Se constatan además errores en el contenido de los artículos señalados a continuación:

La denominación de la categoría del SNU de Valles y Depresiones de la Sierra de los Santos (1B), por cuanto dentro de dicha ámbito no se encuentra de manera estricta la mencionada Sierra, produciendo con ello confusión tal denominación; en la regulación de los campamentos efectuada en el art. 10.20.6.B.a), se remite al art. 5.59 del PGOU que no existe.

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del

cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido Fundamento de Derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Fuente Obejuna, y a demás interesados.

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

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 24 de mayo de 2005.- V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO I. OBJETO, EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL.

#### Artículo 1.1. Naturaleza, Objeto, Ámbito de Aplicación Territorial y Fines del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna.

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del instrumento de ordenación urbanística general denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna.

2. Es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna el establecimiento de una ordenación integral de la actividad urbanística en el territorio municipal mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- La clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.
- La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.
- El establecimiento de los criterios y prioridades para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.
- El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo.

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

4. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna se ajusta a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y a la Ley estatal 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna es de aplicación a la totalidad del término municipal de Fuente Obejuna.

6. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Instrumento de Planeamiento General del Municipio, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores de la formulación del presente documento:

- La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de Fuente Obejuna y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo

fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

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

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

d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

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

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

#### Artículo 1.1.2. Vigencia

1. El Plan General tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión que lo sustituya sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión; en todo caso, las determinaciones relativas a la organización temporal de su ejecución podrán alterarse mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 88 y 36.1 párrafo final de la LOUA.

2. El presente Plan General sustituye plenamente a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejuna, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de la Junta de Andalucía de 20 de Diciembre de 1985 las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional,

sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

### Artículo 1.3. Revisión y Modificaciones

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

2. Procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias

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

- La Red Vial Principal.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

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

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en estas Normas.

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

c. Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

d. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

e. Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiere.

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

altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

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

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en los supuestos en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.

7. No se considerarán modificaciones del Plan:

a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle)

dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

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

c. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

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

8. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

9. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los

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

10. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

11. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art.38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso. La aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro.

12. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

**Artículo 1.4. Efectos del Plan General**

1. El Plan General, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, tiene los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.

- Ejecutoriedad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en el planeamiento, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.

- Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

- 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. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
- b. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.
- c. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido por la legislación urbanística.
2. Los mismos efectos anteriores se entenderán aplicables para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de este Plan General.
3. La vigencia del plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se incorporen conforme al artículo 1.3 y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.
4. Las únicas excepciones a la ejecutividad y obligatoriedad del Plan se regulan en el artículo 1.8 y 1.9 de estas Normas.
- para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.
3. Consultas previas:  
Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.
4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:
- a. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.
- Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

#### Artículo 1.5. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
- a. Consulta directa.
- b. Consultas previas.
- c. Consultas mediante la emisión de informes urbanísticos.
- d. Cédulas urbanísticas.
2. Consulta directa del planeamiento:
- a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación
- b. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
5. Cédula urbanística:
- a. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.
- b. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
  - Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.

favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

**Artículo 1.8. Edificios y usos fuera de ordenación**

1. 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 estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de 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 o resulten disconformes con las alineaciones previstas. Igual

La aprobación del presente Plan, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

**Artículo 1.7. Obligatoriedad y coordinación administrativa**

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

2. Los planes y proyectos que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio, y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento de Fuente Obejuna que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan. De no emitirse en el plazo de tres meses desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá

su superficie y determinaciones de área de reparto.

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

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

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

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

**Artículo 1.6. Declaración de utilidad pública**

- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.

- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

- Unidad de ejecución que estuviere delimitada y, sistema de actuación aplicable.

- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes

- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a



- consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.
5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen 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. 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 improprios 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, supresión 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.
- En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación y restauración del edificio así como las de reforma y redistribución.
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. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme al número 4 anterior, se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos legalmente establecidos.
10. Los usos existentes en edificios en fuera de ordenación se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio 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.
11. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su expropiación en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.
12. Quedarán en suspenso los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en aquellas unidades de ejecución señaladas en las Normas Particulares a desarrollar por el sistema de compensación, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, hasta tanto permanezcan, no imposibilitando las previsiones del Plan el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos.
13. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
14. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.
15. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable incompatibles con la ordenación establecida en este Plan General se ajustará al régimen de fuera de ordenación que se deriva de la regulación contenida en la Disposición Transitoria Primera.2 de estas Normas.

#### **Artículo 1. 9. Autorizaciones de usos e instalaciones provisionales**

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse con carácter temporal sobre los terrenos usos e instalaciones justificadas de carácter provisional que habrán de cesar y desinstalarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento

habrán de considerarse los siguientes aspectos.

- a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su programa de actuaciones.
- b. El carácter prefabricado y desmontable, o no, de las instalaciones.
- c. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

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

- a. Solicitud por el interesado asumiendo el derecho del Ayuntamiento a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización, así como de financiación de los gastos necesarios para la inscripción registral de las condiciones del otorgamiento de la licencia.
- b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:
  - a. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.
  - b. Acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las

condiciones especiales en que se otorga la licencia.

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

**CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

**Artículo 1.10. Documentación y grado de vinculación**

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General Municipal de Ordenación, consta de los siguientes documentos:
  - a. Memoria de información, que contiene la descripción urbanística global del territorio.
  - b. Memoria de Ordenación, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; así

como el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

- c. Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento, que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.
- d. Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.
- e. Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señala para cada uno de ellos.

**Artículo 1.11 Interpretación del Plan General**

1. La interpretación del Plan General y del resto de instrumentos de desarrollo del mismo, corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previas los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.
2. Las determinaciones de las Normas, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en 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.

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

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

- a. La Memoria de Información carece de contenido vinculante.
- b. La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante.
- c. Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas.
- d. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos a escala 1:2.000 sobre los 1:3.000 y 1:40.000.
- e. Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.
4. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos

contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable:

- a. Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.
- b. A los mayores espacios libres.
- c. Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- d. A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.
- e. Al interés general de la colectividad.
- f. A la mejor conservación del patrimonio protegido.

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

6. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple

de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

#### **Artículo 1.12. Determinaciones generales**

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general por la legislación urbanística vigente.
2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y suelo no urbanizable.

De igual modo, el presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las

circunstancias indicadas en el apartado anterior.  
2º. En la clase de suelo urbanizable:

a. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada completa.

b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

b. suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

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

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio

de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizados se recurre a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

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

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

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

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

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

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

7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquiera otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, a cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo requerirán una innovación del Plan General o serán reputadas de ilegales.

**Artículo. 1.13. Determinaciones pormenorizadas a la ordenación estructural del término.**

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

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural 1 y 3. La regulación se contiene en los artículos 8.2; 8.3; 9.1; 9.2; 9.3; 10.2 y 10.3.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano

de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación, Sistemas Generales y Usos Globales (2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5 y 2.6). La regulación se contiene en los artículos 2.33; 2.34 y 10.24.

C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación referenciados en el apartado anterior, así como en los Planos de Ordenación Estructural (4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5) y en las fichas de las Áreas de Reforma Interior y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado (Anexo I, II, III), y en las fichas de los Sectores del Suelo Urbanizable (Anexos IV).

D. Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable, que se contienen en el Plano de Ordenación Estructural (5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 y 5.6) y en el Capítulo II del Título II y en el artículo 9.12 de las presentes Normas.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública que se contiene en el artículo 7.12 de las presentes Normas.

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

normativa, contenida en el Capítulo IV del Título V y Capítulo III del X de las presentes Normas y plano de ordenación estructural 3

H. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable que se contienen en los artículos 2.25, 2.26, 2.27 y 10.10 de las presentes Normas.

J. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable, todo lo cual se contiene en el Capítulo V del Título V de las presentes Normas.

K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial establecidas en el Capítulo II y III del Título V de las presentes Normas.

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

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

**Artículo. 1.14. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.**

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas que se contiene en el Plano de Ordenación Completa 6, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto que se contienen el Plano de Ordenación 5 y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

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

distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión, que se explicitan en las fichas correspondientes a cada sector.

d. En el suelo no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

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

#### **Art. 1.15. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.**

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

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

desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

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

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

### **CAPÍTULO I. Normas Generales del Régimen Urbanístico del Suelo.**

#### **Artículo 2.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

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

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

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

4. El presente Plan garantiza en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del

planeamiento y asegure la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

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

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

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

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

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la

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

**Artículo 2.2. Régimen del subsuelo**

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

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias de las

instalaciones del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

**Artículo 2.3. Régimen general de derechos.**

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

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que

no participen en la actividad de ejecución.

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

**Artículo 2.4. Régimen general de deberes**

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

a. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.  
b. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

c. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

d. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

e. Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

f. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

g. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

h. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

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

a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.

b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

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

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

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

## CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

### Artículo 2.5. Áreas de reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitados de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor

distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

### Artículo 2.6 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado denominación aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabilizada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construable del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que

exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

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

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

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

c. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide

con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

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

Relación de coeficientes

A. Coeficientes del suelo urbanizable.

- Coeficientes Uso Global:

Uso de Actividades Económicas

Uso Residencial (con 30% de edificabilidad de VPO) 1,2

Uso Residencial (sin edificabilidad de VPO) 1,3

- Coeficientes de Localización:

General 1,0

Desarrollos proximidad Cementerio 0,9

El coeficiente final aplicable para calcular el aprovechamiento se obtiene por el resultado de multiplicar el Coeficiente de Uso por el de Localización.

B. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado:

- Coeficientes de Uso y Tipología

1 Residencial Aislada 1,20

2 Residencial Pareada 1,10

3 Residencial Unifamiliar hilera 1,00

4 Residencial Plurifamiliar Bloque horizontal 1,00

5. Residencial Plurifamiliar en Bloque Vertical 1,00

6. Actividad Económica-Industriales 0,80

7. Centros y Servicios Terciarios 1

• Coeficiente de Vivienda Protegida

El coeficiente de vivienda libre/protegida únicamente procede aplicarse en los casos de uso dominante residencial.

1. Ámbito sin vivienda protegida 1

2. Ámbito con 20% de vivienda protegida 0,9

3. Ámbito con un 30% de vivienda protegida 0,8

4. Ámbito con un 40% de vivienda protegida 0,7

- Coeficiente de Localización

1. General 1

2. Proximidad a la N-342 1,3

**Artículo 2.7. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.**

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

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

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

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.

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

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

**CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR**

**Artículo 2.8. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.-**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

**Artículo 2.9. Obligación genérica de Conservación.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservar o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideraran contenidas en el deber



genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

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

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

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

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

#### **Artículo 2.10. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

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

a. En urbanizaciones:

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

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

b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento

de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

d. En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que

puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

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

#### **Artículo 2.11. El Deber de Rehabilitación**

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- b. La imposición de las sanciones que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la

legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

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

**Artículo 2.12. Contenido Normal del Deber de Conservación.**

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

**Artículo 2.13. Colaboración Municipal.**

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación

rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

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

**Artículo 2.14. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.**

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

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

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

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

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

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

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

5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario

hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pudiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

#### **Artículo 2.15. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.**

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

- a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenadas deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso

del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecantamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

#### **Artículo 2.16. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento**

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

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

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

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

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el

plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

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

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

Sección 1ª. La Declaración de Ruina

#### **Artículo 2.17. El Régimen General de la Ruina**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta

situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

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

a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

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

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

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

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

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

**Artículo 2.18. El Procedimiento General de para la Declaración de la Ruina.**

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados,

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

2. A la petición de ruina se acompañará:

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

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

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se

exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

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

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

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de

la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

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

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

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

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

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

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

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

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

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran ser exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura

de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

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

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

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

#### **Artículo 2.19. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.**

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de

declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

1ª. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

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

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

4ª. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

5ª. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad

de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

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

7º. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados con los niveles de protección integral o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles de protección compatible, será preciso la previa declaración firme de ruina, que habrá de incluir además el de los de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

8º. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

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

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

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a

los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

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

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

**Artículo 2.20. La Ruina Inminente.**

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

ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

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

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

**CAPÍTULO IV. PARCELACION URBANÍSTICA.**

**Artículo 2.21. Parcelación urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística:
- En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
  - En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
- Artículo 2.22. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.**
- Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
- Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
  - Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
  - Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
  - Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.
- Artículo 2.23. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.**
1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.
- Artículo 2.24. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable.**
- En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
  - El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.
- Artículo 2.25. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable
- A los efectos del artículo 2.21 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
  - Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:
    - Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifestadamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
    - Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
    - Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengán aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
    - Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para

uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un

discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

**CAPÍTULO V. Sistemas Locales y Sistemas Generales.**

**SECCIÓN 1ª. Disposiciones Comunes.**

**Artículo 2.28 . Definiciones.**

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Fuente Obejuna y que se identifican en los planos de Ordenación Estructural 2

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

**Artículo 2.29. Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al

enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

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

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

**Artículo 2.27. Acciones contra la parcelación ilegal**

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese

presunto uso de los propietarios de la parcelación.

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

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

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

**Artículo 2.26. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.**

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

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

- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de



equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos si bien pudiéndose gestionar éstas como un bien patrimonial del Municipio.

**Artículo 2.30.- Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.**

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

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

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

**SECCIÓN 2ª.-  
Locales.**

**Sistemas**

**Artículo 2.31. Elementos de los Sistemas Locales.**

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los equipamientos, y los parques y zonas verdes que no estén calificados como Sistemas Generales.

**Artículo 2.32. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.**

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

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

a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

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

**SECCIÓN 3ª.  
Generales.**

**Sistemas**

**Artículo 2.33.-  
Generales.**

**Los**

**Sistemas**

1. Los Sistemas Generales del presente Plan General son:

1. El de comunicaciones integrado por el sistema viario y los centros de transporte.

2. El de espacios libres.

3. El de dotaciones y Servicios de Interés Público y Social.

4. El Sistema General de Infraestructuras integrado por las redes básicas de saneamiento y depuración de aguas, abastecimiento y energía eléctrica.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación Estructural relativos al Modelo y Usos Globales, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

**Artículo 2.34.- Regulación de los Sistemas Generales.**

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

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su

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

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

4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

**TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

**Capítulo I. El Planeamiento urbanístico de desarrollo**

**Sección 1ª. Disposiciones generales**

**Artículo 3.1. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.**

1. La dirección de la actividad de planificación y ejecución en desarrollo del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Fuente Ovejuna, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.
2. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Ovejuna, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.
3. El Plan General determina con relación a sectores de suelo

urbanizable sectorizado y áreas de reforma no ordenadas la iniciativa en la redacción del planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

4. El planeamiento de desarrollo a redactar a iniciativa municipal, podrá serlo bien directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Ovejuna, bien mediante los organismos o empresas urbanísticas dependientes de este, competentes para ello.

5. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Ovejuna, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.

6. A cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

**Artículo 3.2. Planeamiento a iniciativa particular**

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

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

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

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

4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento en orden a:

a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo.

Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c. La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento.

d. En su caso, compromisos, que excediendo lo generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente plan, en su caso se asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste

que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actué por compensación.

6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, con trascrición lícita íntegra del art. 21 de la Ley 6/98 de 13 de abril, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

### **Artículo 3.3. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo**

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los sectores y las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que precisan planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial), se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y

jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

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

3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las

manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

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

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

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

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

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

7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

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

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

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el

vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.

**Sección 2ª. El planeamiento parcial**

**Artículo 3.4. El Plan Parcial de Ordenación**

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado o del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

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

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

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

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

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, puede ser:

a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse

los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas., tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

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

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

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de

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

8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del urbano no consolidado o del urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante

si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

9. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

### **Sección 3ª. Sobre los Planes Especiales**

#### **Artículo 3.5. Los Planes Especiales**

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

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

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

a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u

operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

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

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

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

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

a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.

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

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

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

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbano que a este suelo le asigne el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actúase.

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

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o

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

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

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación

integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

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

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

a. No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

b. Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del

presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

9. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Normas en el Suelo No Urbanizable.

**Sección 4ª. Sobre el Estudio de Detalle**

**Artículo 3.6. El Estudio de Detalle**

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

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

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

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

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

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

d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

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

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

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

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación parmenizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del

Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

- a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
- d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
  - a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - b. Tratar las medianerías existentes que quedesen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
  - c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
  - d. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
  - e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
  - f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
  - g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

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

12. También podrán formularse Estudios de Detalle para la ordenación de manzanas concretas del Suelo Urbanizable Ordenado que se ajustarán a las mismas reglas anteriores.

4. El presente Plan General incorpora como Anexo las Normas que regulan el contenido de la documentación exigible para cada tipo de licencias. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

#### **Sección 5ª. Otros instrumentos de la ordenación urbanística**

##### **Artículo 3.7. Ordenanzas Municipales**

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

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias,

declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

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

4. El presente Plan General incorpora como Anexo las Normas que regulan el contenido de la documentación exigible para cada tipo de licencias. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

##### **Artículo 3.8. Los Catálogos**

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

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

les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

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

**Capítulo II. La actividad de ejecución**

**Artículo 3.9. Dirección de la actividad urbanística.**

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

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

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Fuente Obejuna ejerce las siguientes facultades:

- a. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- b. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

c. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

d. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.

e. Intervención en el mercado de suelo.

f. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.

g. Sanción de las infracciones urbanísticas.

h. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

**Artículo 3.10. dirección de la actividad de ejecución del planeamiento**

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

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de

dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

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

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

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

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

**Artículo 3.11. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio**

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

**Artículo 3.12. Prioridades y norma general de la ejecución**

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

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del



instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

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

### **Artículo 3.13. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas**

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

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

### **Artículo 3.14. Delimitación de unidades de ejecución**

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores del urbanizable y de las áreas de reforma interior del suelo

urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

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

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

4. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión.

5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 3.15. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución**

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

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

b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c. Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación

de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollarse cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

### **Artículo 3.16. Determinación del sistema de actuación**

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

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

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

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

e. El coste económico de su ejecución

f. El grado de consolidación de la edificación.

g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público

h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

i. El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución

j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se

delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

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

**Artículo 3.18. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas**

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

a. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los

planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

b. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.

e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidos de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En suelo urbanizable los gastos incorporarán, además, la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que

vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limitrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

**Artículo 3.19. Excepciones a la ejecución sistemática**

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

- b. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

**Artículo 3.20. La actuaciones urbanizadoras no integradas**

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

- a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
- b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- c. Por expropiación forzosa
- d. Por acuerdo de compra o permuta.

**Artículo. 3.21. Contribuciones especiales.**

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos,

cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

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

**Artículo 3.22. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.**

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadrarán, flenen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son inferiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la

aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

**Artículo 3.23. Expropiación forzosa**

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

a. la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

c. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e. la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

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

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

Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios. La documentación se ajustará a las disposiciones contenidas en el Anexo de estas Normas sobre Condiciones de Urbanización.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

**CAPÍTULO III. PROYECTOS DE LA OBRA DE EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA**

**Artículo 3.24. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de

### Artículo 3.25. Obras de Urbanización

6. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

7. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

8. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

9. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2 de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

9. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el arribo, de parques y jardines y vías públicas.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las redes generales de conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

3. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias, las obras de Reurbanización del espacio Vial y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del Vial.

### Artículo 3.26. Normas Mínimas de Urbanización

1. En todo caso se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley

7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En lo referente a dotaciones, usos cédulos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo.

4. Obligatoria se señalarán espacios exclusivos para bicicletas con soportes adecuados, a razón de una plaza por cada diez.

5. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o las Ordenanzas Municipales.

6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00

m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

7. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

8. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 10 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras,

siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

11. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

**Artículo 3.27. Condiciones de trazado de la red viaria**

1. En la red viaria se distinguen los siguientes tipos:

- a. Viario rodado y peatonal.
- b. Viario de circulación compartida.
- c. Viario peatonal.
- d. Aparcamientos.

2. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.

5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de

tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

6. Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo).

**Artículo 3.28. Condiciones del Viario rodado y peatonal de Nueva Formación**

1. Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:

- a. El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores, se fija en nueve (9) metros.
- b. La calzada no podrá ser inferior a seis (6) metros para las vías de doble sentido de circulación, y a tres y medio (3,50) metros para las de sentido único.
- c. Los aparcamientos en fila tendrán un ancho de 2,5 m y de 4,5 en batería.

d. Las aceras tendrán un ancho mínimo de (1,50) un metro y medio y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas según se establece en el decreto 72/1.992.

e. La pendiente longitudinal máxima dadas las condiciones topográficas del asentamiento de Fuente Obejuna no se fija en estas Normas, siendo la mínima del 1%.

f. La pendiente transversal máxima será del 2%.

g. La altura del bordillo será de 0,14 m máximo. En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa o de recomendación en lo aquí dispuesto.

2. Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno y medio (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.

3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.

4. En pendientes superiores al 10% se empleará pavimento antideslizante.

5. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros, y de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros por cuatro tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) metros por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en aplicación de lo dispuesto en el

Anexo del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares del Uso garaje y aparcamiento definidos en las presentes Normas.

6. Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos, a cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

a. Para las calzadas:

a.1. Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 20 cm de zahorra artificial.

- Riego de imprimación.

- Capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".

- Riego de adherencia.

- Capa de rodadura de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".

a.2. Para las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al 90%.

- Base de 15 cm de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.

se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.

2. Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del vehículo, siempre que la sección de la calle sea suficiente.

3. El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación, y el existente para aquellas que estén consolidadas.

4. La pendiente longitudinal máxima no se regula dadas las especiales características topográficas del asentamiento de Fuente Obejuna. Cuando las pendientes superen el 10% se empleará pavimento antideslizante.

5. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

#### Artículo 3.30. Condiciones del viario peatonal

1. Las vías peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

2. Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de 0,80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a 0,30 metros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los 0,17 metros.

3. La pendiente longitudinal máxima en el caso de rampas será del 8% pudiendo admitirse pendientes (hasta el 12%) con pavimento antideslizante.

4. Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del 2% para evacuación de aguas pluviales.

5. En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.

6. Respecto a los materiales:

a. Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas, mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.

b. Para el pavimento se dispondrá de una solera de hormigón de 10 cm de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura mínima de 2 m, pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

#### Artículo 3.31. Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

necesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.

3. La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.
- b. Cámaras de descarga con capacidad de:
  - 0,50 m3 en cabecera.
  - 0,30 m3 en alcantarillado.
  - 1,00 m3 en restantes.

c. Se evitarán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.

d. Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximos posible a los cauces naturales.

4. Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano.

6. La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de 300 mm de diámetro.

7. Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, excepto para secciones superiores a 600 mm que serán de hormigón armado, recibiendo sobre lecho de

no pudiera respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección especiales necesarias.

6. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

8. Si el suministro se realiza mediante pozos deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.

9. En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 m y cada 200 m bocas de incendios.

**Artículo 3.33. Condiciones de la red de saneamiento**

1. La red de alcantarillado será de tipo unitario, salvo en aquellas áreas en que se justifique la conveniencia de emplear un sistema separativo.

Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

2. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la no

se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

a. Para áreas residenciales: 250 litros/habitante/día, con factor punta de 1,7, considerando un número de habitantes de 4 por vivienda.

b. Para áreas industriales: 0,5 litros/segundo/ha., con factor punta de 2,3.

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acercar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.

2. La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmósfera.

3. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

4. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándose de las variaciones de la temperatura.

5. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta sesenta (60) cm; si

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,50x4,50 m y de 2,50x4,50 m en batería y de 3x10 m para camiones.

3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada treinta (30) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.

5. Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antifidelizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00x5,00 metros.

6. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m2 de edificación o por cada vivienda.

**Artículo 3.32. Condiciones del Abastecimiento de Agua**

1. En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario



hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro y apisonado como mínimo al 90% PN.

8. Se dispondrán imbormales o sumideros cada 50 m con una superficie de recogida no mayor a 600 m<sup>2</sup>.

9. Las acometidas se realizarán siempre a pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para viviendas unifamiliares en el casco antiguo.

Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red de edificio a la red general y en común dentro de la propia parcela o a pie del portal si lo anterior no fuera posible.

10. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

#### **Artículo 3.34. Condiciones del suministro de energía eléctrica**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2. En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.

3. Los proyectos de urbanización que se ejecuten en suelo urbanizable

cumplirán las determinaciones establecidas para el suelo urbano.

4. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discorra por pasillos de protección en el caso de medio y alta tensión.

5. Cuando sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.

6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. En suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

7. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización, que permita su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

#### **Artículo 3.35. Condiciones del alumbrado público**

1. El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En viario principal: 10 lux.
- En viario secundario: 8 lux.
- En calles peatonales: 5 lux.
- En espacios libres y paseos: 12 lux.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de 18 años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a 15 años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

3. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a 2 metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte, y siempre que se grapen a fachada.

6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### **Artículo 3.36. Condiciones de diseño de los espacios libres**

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante banquetes y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.

rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltes en las calles más estrechas o peatonales.

2. Se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

**Artículo 3.39. Ejecución de las Obras de Urbanización**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico la Administración Urbanística Municipal.

2. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

**Artículo 3.40. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras**

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

4. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

5. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

6. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

**Artículo 3.37. Mobiliario urbano**

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeteras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

**Artículo 3.38. Supresión de barreras físicas**

1. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán

**Artículo 3.41. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.**

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contratados, así como servirá para garantizar las afectaciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- a. En metálico.
- b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano

3. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

4. Mediciones

5. Cuadros de Precios

6. Presupuesto

7. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

3. En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

- e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración. Mensualmente, el promotor deberá presentar obligatoriamente las fotografías necesarias para documentar la ejecución de las mismas.
- Artículo 3.42. La urbanización y edificación simultáneas.**
1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se la concurrencia de las siguientes circunstancias:
- Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
  - Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:
- la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
  - que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
    - Explanación
    - Saneamiento
    - Encintado de aceras y base del firme de calzada
    - Cruces de calzadas de los servicios
    - Galerías de servicios
    - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste,
- incrementando por aplicación del IPC.
- Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
  - Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al rescimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

## TITULO IV. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 4.1. La intervención administrativa municipal del uso del suelo**

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

- 1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.
- 3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, caseales, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras

Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

8º Las parcelaciones.

9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

11º Los usos de carácter provisional.

12º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.

15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas

sépticas, conducciones privadas, etc.).

16º La corfa de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

17º Ceramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

4. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, así como en el Capítulo II, III y IV de este Título, podrán ser

sustituidas total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales

**Artículo 4.2. Efectos de la licencia**

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la legislación Urbanística.

2. 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.

3. 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. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar.

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

#### **Artículo 4.3. Contenido de la licencia**

1. Cuanto se dispone en las Normas del Plan General así como en las disposiciones que la complementan respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las normas Básicas de Edificación (NBE).

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

Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquella como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto de otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo 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, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad,

número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

#### **Artículo 4.4. Proyecto Técnico.**

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los

informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

**Artículo 4.5. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras**

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

**Artículo 4.6. Obligaciones del titular de la licencia**

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla

de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

**Capítulo II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 4.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes**

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma,

dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

**Artículo 4.8. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.**

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. El Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas.
  2. Memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.
  3. Planos generales a escala y acotados, de plantas alzados y secciones.
  4. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficina o tecnología.
  5. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección
- perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
6. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
  7. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
  8. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
  9. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
  10. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
  11. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.
  12. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
  13. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
    2. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
- Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
- La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.
6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a
    - a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.
    - b. Copia del título de propiedad.
    - c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
  3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.
  4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
  5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficinas, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de preciso unitarios de obra.

cuanto determina la legislación medioambiental.

**Artículo 4.9.- Documentación de las Obras menores.**

1. Se consideran obras menores, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. En particular se consideran obras menores:

- A. Obras en fachadas y cubiertas:
  - Picado, enfoscado o pintura
  - Sustitución o colocación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como de zócalos.
  - Sustitución de carpinterías y cerrajerías sin modificación de huecos.
  - Impermeabilización de azoteas o sustitución de tejas (D).

- B. Obras en el interior de los inmuebles:
  - Sustitución de solerías, alicatados o falsos techos.

- Obras de acondicionamiento de locales y viviendas que no afecten a su estructura ni a la fachada, a su distribución interior, ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no modifiquen los usos existentes ni encierren peligrosidad en los trabajos (P y D). En el caso de locales deberá

acreditarse estar en posesión de la correspondiente licencia de apertura.

- C. Obras sobre las instalaciones:

- Cambios en la instalación eléctrica.
- Cambios en la instalación de fontanería y aparatos sanitarios.
- Cambios en la instalación de gas.
- Cambios en la instalación de refrigeración o calefacción.

- D. Obras en los solares o patios:

- Limpieza de solares que no implique movimiento de tierras.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas (D).

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

- E. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión (P y D)
- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta. (D)
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor. Colocación de toldos en

las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

- F. Obras auxiliares de la construcción:

- Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

- 2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en este artículo salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

- 3. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

- 4. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

- P: Presentación de planos firmados por facultativo competente

y visados por el Colegio Profesional respectivo.

- D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

- 5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renove la licencia, sin derecho a indemnización.

**Artículo 4.10. Proyectos de Parcelación.**

- 1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Ordenanzas y a la Normativa Urbanística de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

- 2. Con carácter específico los proyectos de parcelación habrán de contener:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
- b. Plano de situación a escala (1:2000) y del estado actual a escala (1:1.500) , señalando las fincas



planos de parcelación y de las respectivas cédulas urbanísticas.

**Artículo 4.11. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias**

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:
  - a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b. Proyecto técnico.

c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

- I. Demolición
- II. Movimiento de tierras
- III. Obras de fábrica
- IV. Pavimentación
- V. Abastecimiento y distribución de agua potable
- VI. Evacuación de aguas y saneamiento

adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el Ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

7. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Administración Urbanística Municipal.

8. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 21 de la LRSV 1998 y 258.2 del TRLS 92, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Colegio Notarial y Registro de la Propiedad, todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencia de parcelación, o los acuerdos de declaración de ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias diligenciadas por el Secretario de los correspondientes

descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

Las licencias de parcelación se tramitarán según el procedimiento abreviado establecido en las presentes Ordenanzas.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.

4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación; y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella,

originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.

e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con

VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos

VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

**Artículo 4.12. Documentación para movimientos de tierras**

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la

obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La Administración Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutaran por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con los órdenes de la dirección facultativa.

**Artículo 4.13. Documentación para la licencia de demolición**

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra

nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.

b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

c. Oficinas de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:

a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras

d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.

f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

**Artículo 4.14. Documentación o para la instalación, ampliación o reforma de local industrial**

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime

necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

#### **Artículo 4.15. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable**

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

a. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

b. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

d. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluídas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitabile, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.

4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior

excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

#### **Artículo 4.16. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural**

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa

autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

- a. Obras de reforma y ampliación:
  - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
  - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
  - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
  - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
- b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
  - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
  - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
  - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
  - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
  - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
  - c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
    - I. Integración en el tejido urbano (1/500).

- II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
- 7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título V de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

**Artículo 4.17. Obras, afecciones y organismos competentes**

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se trate de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o

licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

**Capítulo III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES**

**Artículo 4.18. Solicitud de licencia**

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

- a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
- b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud de la cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se

trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los trasladados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

#### **Artículo 4.19. Actividades inocuas y calificadas**

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b. CALIFICADAS: las comprendidas en:

- Los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.

- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.

- El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplirán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de protección Ambiental, pueden

representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades CALIFICADAS en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

a. Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACION de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de Diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente.

b. Actividades incluidas en el ANEXO 2, sometidas al trámite de INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1.996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.

c. Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de CALIFICACION AMBIENTAL siéndole

de aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de Enero de 1.996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

5. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

6. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

7. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

8. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
  9. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.
  10. Las actividades a las que resulta aplicable la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.
  11. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.
- a. Impreso de instancia en modelo oficial.
  - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
  - c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
  - d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física;
  - f. Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
  - g. Plano de planta a escala 1:100.
- competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
  - Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
  - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

**Artículo 4.20. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales**

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
2. Para las inocuas:

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
  2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
  3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
- Artículo 4.21. El permiso de funcionamiento de la actividad**
1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
  2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
  3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
  4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
  5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de

competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.
- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

**Artículo 4.20. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales**

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
2. Para las inocuas:

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonerará a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplir las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
- Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
  - Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.
  - Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad
- estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
  - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
  - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
- d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
- e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.
- f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.
8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la
- correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.
- Artículo 4.22. Procedimiento de concesión de instalación de actividades**
- El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.
  - Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.
- Artículo 4.23. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad**
- Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de
- ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:
- Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
  - Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.
  - Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
  - Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
  - Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia

al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.
- Aislamiento.
- Las medidas contra incendios.

- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Otras normativas sectoriales de aplicación.

f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de CALIFICACION AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.

g. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la

resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

**Artículo 4.25. Dirección facultativa**

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo los funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se

**Capítulo IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

**Artículo 4.24. Prescripciones observables en la ejecución de las obras**

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjias, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Administración Urbanística Municipal.

f. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de



acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

#### **Artículo 4.26. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora**

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al

cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

#### **Artículo 4.27. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización**

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

- a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la

edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

- b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

- d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

- f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

#### **Artículo 4.28. Contratos de suministro de servicios.**

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas

suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

- a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.

- c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

**TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

**CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

**Artículo 5.2. Legislación de aplicación**

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre

**Artículo 5.3. Medidas de protección ambiental en los planes de desarrollo y de ejecución**

- 1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

- b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

2. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se considerarán determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

#### **Artículo 5.4. Protección del medio ambiente**

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

#### **Artículo 5.5. Vertidos sólidos**

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás normativas aplicables.

2. A los efectos de orientar el presente punto, los vertidos de residuos se clasifican:

A. Los regulados por la Ley de Protección Ambiental:

1. Residuos sólidos urbanos:

a. Residuos sólidos que constituyen la basura domiciliar o se generan por las actividades comerciales o de servicios, así como los procedentes de la limpieza viaria o de los parques y jardines.

b. Vehículos y enseres domésticos, maquinaria y equipo industrial abandonados.

c. Escombros y restos de obras.

d. Residuos biológicos y sanitarios, incluyendo los animales muertos y los residuos o enseres procedentes de actividades sanitarias, de investigación o fabricación, que tengan una composición biológica y deban someterse a tratamiento específico.

e. Residuos industriales, incluyendo lodos y fangos.

f. Residuos de actividades agrícolas entre los que se incluyen expresamente, los substratos utilizados para cultivos forzados y los plásticos y demás materiales utilizados para la protección de tales cultivos contra la intemperie, así como los envases de productos aplicados en agricultura, excepto los que sean catalogados como tóxicos y peligrosos.

g. Otros residuos que deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, con arreglo a la legislación del Régimen Local.

2. Residuos tóxicos y peligrosos; que son los desechos que se generan con ocasión de las actividades productoras y gestoras de residuos tóxicos y peligrosos, y a los que están caracterizados como tales por la normativa vigente (Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de Residuos Tóxicos y Peligrosos). La competencia sobre este material corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente.

B. Los regulados por la Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.

C. Los vertidos regulados en la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, considerados como vertidos líquidos contemplados en el artículo posterior.

D. Los residuos orgánicos procedentes de actividades agrícolas o ganaderas, producidos en fase de explotación y que se depositen en SNU.

3. Las personas y entidades productoras o poseedoras de los desechos y residuos sólidos urbanos (grupo A.1) estarán obligadas a

ponerlos a disposición del Ayuntamiento, en las condiciones exigidas por las Ordenanzas Municipales y por el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Serán responsables de los daños o molestias causadas por los mismos hasta que se ponga a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión.

4. De conformidad con la normativa de régimen local, el Ayuntamiento está obligado a prestar el servicio de residuos sólidos urbanos.

5. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos.

El Plan no prevé ningún punto de vertido de residuos urbanos dentro del Término Municipal, siendo la empresa concesionaria, la encargada de la recogida de los mismos y transporte a un vertedero localizado en Dos Torres. Sin embargo, si se prevé la localización de un vertedero de escombros y restos de obras, cuya ubicación aparece recogida en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. En cualquier caso, quedan prohibidos los vertederos en áreas clasificadas como suelo no urbanizable especialmente protegido, en los cauces y vertientes

o en áreas en que se produzca impacto paisajístico por ser visibles desde los puntos de tránsito habitual.

6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

7. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

8. Según se establece en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andalucía para la gestión de los desechos sólidos urbanos, la Agencia de Medio Ambiente elaborará un Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el que se integrarán los Planes Directores Provinciales con la participación de las Corporaciones Locales en su elaboración.

Las previsiones y determinaciones del Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento, dentro de su ámbito de aplicación, para las personas y entidades públicas y privadas.

9. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal,

estando en lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

10. El Ayuntamiento se integrará en consorcio y mancomunidad para la gestión de desechos y residuos y será la Junta de Andalucía la que promoverá o incentivará las medidas que tiendan a reducir o suprimir la producción de desechos y residuos o que posibilitem el reciclado o la reutilización en los propios focos de producción.

11. Respecto a los Residuos tóxicos y peligrosos, su competencia corresponderá a la Agencia de Medio Ambiente, elaborándose Planes de Gestión para su planificación, adaptándose a la legislación básica del Estado en esta materia y al Plan Nacional de Residuos Industriales.

**Artículo 5.6. Vertidos líquidos**

1. Se consideran vertidos líquidos los que se realizan directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos, así como los que se llevan a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones mediante evacuación, inyección o depósito.

2. A efectos de vertidos de aguas residuales a cauces públicos regirán las normas establecidas en este capítulo, sin perjuicio de la necesidad de contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica.

3. El procedimiento para obtener la autorización de un vertido, se iniciará mediante la presentación de

una solicitud por el titular de la actividad, concretando las características de la actividad causante del vertido, localización exacta del mismo, características cuantitativas y cualitativas de los vertidos y descripción sucinta de las instalaciones de depuración, acompañando proyecto suscrito por técnico competente de las obras e instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que le grado de depuración sea adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

Cuando el vertido o el sistema de depuración o eliminación propuesto se presume que puede dar lugar a la infiltración o el maceramiento de sustancias susceptibles de contaminar los acuíferos y las aguas subterráneas se habrá de aportar, además, un estudio hidrogeológico en relación con la presunta afectación.

4. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

5. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y del Guadiana, previo a la licencia municipal.

como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

especifique la Confederación Hidrográfica.

c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

6. Según la actividad que se trate, se estará en lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y sus reglamentaciones.

5. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire.

**Artículo 5.7. Vertidos gaseosos**

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

• 10 cm en el fondo para depósito de cienos.

• 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde

7. En el Suelo Urbano, tanto del Núcleo principal como de las Aldeas del Término Municipal todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista. En el caso de las Aldeas, en cumplimiento de este artículo y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

8. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras aprobadas por la Resolución de 23 de Abril de 1969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

### **Artículo 5.8. Contaminación acústica y vibratoria**

1. Queda regulada por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que desarrolla dicho Decreto, así como por las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. Corresponde al Ayuntamiento y a la Consejería, en el ámbito de sus respectivas competencias, las funciones de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen el Reglamento de Calidad del Aire en su Título III o norma que los sustituya o lo complemente.

4. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales

y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso.

5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

**Artículo 5.9. Protección contra incendios**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

**Artículo 5.10. Utilización de explosivos**

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.
2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de

explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

**CAPITULO II.SERVIDUMBRES DE PROTECCION**

**Artículo 5.11. Aplicación y responsabilidades**

1. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.
2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de servidumbres corresponde al Ayuntamiento y a los organismos competentes, y alcanza también a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

**Artículo 5.12. Servidumbres de las vías de comunicación**

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente

a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

- a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50 m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.
- b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más

próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

**Artículo 5.13. Servidumbres de la red de energía eléctrica-**

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:
  - Línea de 380 Kv 30 m
  - Línea de 220 Kv 25 m
  - Línea de 138 Kv 20 m
  - Línea de 66 Kv 15 m

### CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO

#### Artículo 5.16. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.
2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuenteobejuna, son las recogidas en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo". La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
3. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros

4. Los caminos pertenecientes a la malla de interés ambiental, existentes en el Término Municipal de Fuente Obejuna, tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno donde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que en su momento apruebe el Ayuntamiento.

En todo caso, el ancho de los caminos se corresponderá con el que posean en el momento de la aprobación del Plan y, en ningún caso inferior a los dos (2,00) metros. La referida red podrá ser ordenada mediante el correspondiente Plan Especial, que estudiará el conjunto o una parte de la misma, como paso previo para su incorporación al

zona de servidumbre y cauce: de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

#### Artículo 5.15. Servidumbres de abastecimiento de agua y saneamiento, en el SNU

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de servidumbre de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en el Plan Hidrológico de la Cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 1897/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

1º. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

2º. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

3º. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la

- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

#### Artículo 5.14. Servidumbres de cauces públicos

1. Se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes limitaciones:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralela a los cauces, para uso público.

• A una zona de policía de 100 metros de anchura paralela a los cauces, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de

dominio público, previo procedimiento expropiatorio si procede.

5. En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).

6. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 76 de estas Normas, sin que en ningún caso origine derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

7. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o apto para urbanizar se buscará una vía alternativa lo más próxima a ella para el tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

**Artículo 5.17. Protección de recursos hidrológicos**

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la

correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y a las determinaciones contenidas en el artículo 8.32 de estas Normas.

4. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

a. Se ajustará a lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establece la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. De igual modo, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

1º En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

2º. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

3º. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación

vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

b. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

**Artículo 5.18. Protección de aguas subterráneas**

1. Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comaría de Aguas correspondiente y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en los artículos de la ley de Aguas. Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de 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. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de



las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.

4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1º del presente Título.

#### **Artículo 5.19. Regulación de recursos**

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la falta de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la realización de cualquier actuación residencial que lleve aparejada la implantación, simultánea o sucesiva, de más de 50 viviendas.

#### **Artículo 5.20. Protección de la vegetación**

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin

perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. La corta de árboles integrados en estas masas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

4. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

A los efectos de la definición de parcelación ilegal, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concorra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

5. Cualquier cambio de uso permitido en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

1. Cuando siendo un cerramiento electrificado pueda suponer riesgos de electrocución de la fauna en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje, para lo cual recabará informe del organismo competente de la Junta de Andalucía.

2. Cuando el cerramiento en caso de cotos de caza, prevea obras, dispositivos o trampas que impidan la circulación de la fauna en ambos sentidos.

Las cercas de fincas rústicas, por lo tanto, seguirán las soluciones tradicionales propias del medio, tales como vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; nunca serán de fábricas ciegas sea cual sea su altura.

6. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

7. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la

totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

8. 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.

9. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

10. 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 périda sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

11. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, a los efectos de considerar la parcela con la condición de solar y con

independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el frente de la parcela. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

**Artículo 5.21. Protección del suelo**

1. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

2. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

3. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

Provincial del Patrimonio Histórico Artístico antes de 24 horas, la cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés o importancia del hallazgo, decidiendo al respecto.

2. En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será preciso, previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los descubrimientos lo requiere.

3. A efecto de que los legítimos intereses de la propiedad no resulten perjudicados, el ayuntamiento informará previamente a los promotores de las características que deberá tener su actuación, y establecerá garantías jurídicas suficientes frente a la propiedad del posible patrimonio arqueológico y su conservación. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones o compensación a que hubiera lugar.

4. Las áreas de protección arqueológica son las siguientes:

- Mina de la Loba ( Época Romana)
- Castillo de Ducado ( Edad del Cobre)
- Cerro Masatrigo ( Época Romana )

- Conde Galeote ( Edad del Bronce Medio)

- Cortijo de Manuel Pulgarín ( Época Romana)

- Dehesa del Toril ( Edad de Bronce Medio)

- Casa de los Delgados ( Edad de Bronce Medio)

- Ermita de San Sebastián ( Época Romana )

- Construcciones Funerarias ( Época Romana )

- Machones ( Edad del Bronce Medio)

- La Sierrezuela ( Edad del Bronce Medio)

- La Calaveruela ( edad del Cobre )

- Las Tumbas de la Cañada del Gamo( Visigótica )

**Artículo 5.24. Protección del paisaje**

1. Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a. Protección de la topografía, impidiendo que se alteren las características morfológicas del terreno.

**CAPITULO IV. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA**

**Artículo 5.22. Aplicación y responsabilidades**

1. El régimen de protecciones que se regulan en este capítulo atañen a todo el término municipal que contenga o pueda contener elementos a los que este capítulo se refiere.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones que se establecen en este capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán, por tanto, denegar o condicionar las licencias de obras que se opongán a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.

3. Las determinaciones aquí establecidas se complementan con las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 8 del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 5.23. Protección de yacimientos arqueológicos**

1. En caso de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón del inicio de una obra u otra circunstancia, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificarlo a la Comisión

b. Protección de cauces naturales y el arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c. Protección de plantaciones y masas forestales.

d. Protección de accesos, cañadas, veredas, etc.

2. Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellas de interés general autorizadas expresamente por la Administración competente.

#### **Artículo 5.25. Protección de visualizaciones**

1. Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos:

a. Visualización del entorno desde el casco urbano.

b. Visualización del casco desde el entorno.

c. Visualizaciones interiores del casco.

2. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios y espacios abiertos praindiviso) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a

cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### **Artículo 5.26 Protección del Paisaje Urbano. Adaptación al ambiente e imagen urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, tenga establecido.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales

efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos,

zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan los recursos paisajísticos de Fuente-Obejuna, el presente Plan establece una red de miradores urbanos que posibilitan la contemplación del entorno territorial y de las vistas más significativas, que se explicitan en los planos de ordenación. El régimen al que se encuentran sujeto los espacios incluidos en la red de miradores es el siguiente:

a. Se señalarán y adecuarán convenientemente estos miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de las vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podrá establecerse alguna señalización interpretativa (cerámica, paneles...) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.

b. La dotación mínima de los miradores de primer orden queda definida por una señal de localización, una banderilla, murete o balaustrada que señale el espacio de observación, bancos y papeleras. Con carácter opcional cuando el tamaño y las características del emplazamiento lo permitan, podrán complementarse con otros elementos (fuentes de agua potable, pequeños espacios ajardinados, farolas, instalaciones de recreo infantil...) o presentar una pavimentación que le confiera un carácter de plaza o plazoleta pública. Del mismo modo, cuando la proximidad de una vía de comunicación permitiera el acceso al mirador por medio de vehículos de

selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las

sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (corrijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

10. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando

motor se podrán establecer zonas de aparcamiento, en las que se adoptarán las medidas de diseño y ordenación oportunas para evitar la degradación visual del entorno del mirador.

c. Las dotaciones de los miradores secundarios se establecerán de acuerdo con las condiciones del entorno en el que se inserten, pudiendo incluso quedar reducido a la mera señalización de la vista.

d. En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establecerá una zona de protección de las vistas de 20 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.

e. En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agroganaderas o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedarán prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.

capítulo que tienen por objeto la regulación de los inmuebles con el Nivel de Protección Integral (I) y Global (II), el resto tienen la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva

#### **Artículo 5.29. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación**

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el catálogo supone su declaración de utilidad pública e interés social.
2. Así mismo, queda exceptuado del régimen general de declaración de estado de ruina de la edificación y del régimen general de edificación forzosa.

3. También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes, ...), que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación.

4. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en estas Normas de rehabilitación, conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas

ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

#### **Artículo 5.30. Protección de la parcela**

La inclusión de una edificación en el Catálogo conlleva la protección de la parcela en la que se ubica, que se considera a todos los efectos como indivisible.

#### **Artículo 5.31. Las categorías de protección del patrimonio edificado.**

El presente Plan establece cuatro niveles de protección en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no constituidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Nivel de Protección I, Integral.
- Nivel de Protección II, Global
- Nivel de Protección III, Parcial
- Protección de Espacios Públicos.

#### **Artículo 5.32. Intervenciones en el Nivel de Protección I, Integral**

1. Los inmuebles que se incluyen en el Nivel de Protección I, Integral son aquellos que cuentan con valores

#### **Artículo 5.27. Atenuación de impactos negativos**

1. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

2. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

#### **CAPITULO V. CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO**

##### **Artículo 5.28. Alcance y contenido**

1. Regulan de forma concreta las actuaciones: tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las Categorías y Niveles de protección establecidos en el CATALOGO, que se incluye como Anexo.

2. Tiene el carácter de ordenación estructural todas aquellas determinaciones del presente

singulares por sus especiales cualidades arquitectónicas, históricas y artísticas, por su valor conmemorativo respecto al entorno humano en que se inserta y por ser referente constante en el paisaje urbano de Fuente Obejuna.

2. Los Inmuebles con el Nivel I deberán, en todo caso, mantener en su integridad sus características morfológicas, estructurales y tipológicas, así como aquellos elementos singulares arquitectónicos y artísticos que forman parte del conjunto protegido.

3. Sólo se permiten las obras que atiendan al buen mantenimiento y conservación del conjunto y las que contribuyan a la restauración y consolidación del inmueble y de sus elementos singulares.

4. Dentro de este primer nivel de protección quedan incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:

- Iglesia Parroquial de Nº 5º del Castillo.
- Casa Cardona o Palacio Modernista en c/Doctor Miras Navarro.

**Artículo 5.33. Intervenciones en Nivel de Protección II, Global**

1. Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por su valor arquitectónico e histórico-artístico y por el valor representativo en el entorno urbano en el que se inserta, son elementos singulares

arquitectónicos u ornamentales que caracterizan e identifican al entorno.

2. Quedan protegidas las características morfológicas, estructurales y tipológicas de los mismos a fin de conservar los valores descritos anteriormente.

3. En este segundo nivel de protección, quedan incluidos los inmuebles de la Arquitectura Religiosa que a continuación se señalan:

A. Localizadas en el Núcleo Principal.

- Convento de las Monjas de la Presentación de María
- Ermita de Jesús Nazareno
- Ermita de la Caridad.
- Convento de San Francisco.

B. Localizadas en las Aldeas de Fuente-Obejuna.

- Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen en Alcornocal.
- Iglesia del Salvador en Cuenca.
- Iglesia Parroquial de El Porvenir de la Industria.
- Iglesia de Nº 5º de la Coronada.
- Iglesia de San José en Cañada del Gamo.
- Iglesia de San Antonio y Santa Bárbara en Ojuelos Altos.
- Iglesia de San Juan en Argallón.

historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. En este tercer nivel de protección quedan incluidos los inmuebles más representativos de la Arquitectura Civil (Privada y Pública) de Fuente-Obejuna, pertenecientes en su mayor parte de ellos a la tipología de Vivienda Señorial, así como los edificios institucionales. Estos inmuebles son:

- Casa en c/ Alcalde Esteban nº6.
- Casa en c/ Pozuelos nº1.
- Casa en c/ Córdoba nº 16.
- Casa de la familia Escobar del Rey en c/ Corredera.
- Casa de la familia Morillo-Velarde en c/Burón Barba.
- Casa de los Quintana en c/ Corredera nº 10.
- Ayuntamiento de Fuente-Obejuna.
- Grupo Escolar Manuel Camacho junto a Ermita de San Sebastián, representativo de la Arquitectura Regionalista,

**Artículo 5.34. Intervenciones en el Nivel de Protección III, Parcial**

1. Los inmuebles que se incluyen en el Nivel de Protección III. Parcial se caracterizan por contar con un valor arquitectónico, monumental o artístico, que si bien no alcanza el carácter singular, pertenece a unas características arquitectónicas propias de una tipología tradicional mercedora de protección o bien por tener una significación en la

- Iglesia del Espíritu Santo en Posadilla.
- Iglesia de Santa Elena en la Cardenchoza.
- Iglesia de la Santa Cruz de Los Panchez
- Iglesia Parroquial de El Piconcillo
- C. Localizadas en el suelo no urbanizable.
- Ermita de Nº 5º de Gracia.
- Antigua Ermita de San Bartolomé de la Sierra (en la Sierra de los Santos)).
- 4. En los inmuebles que cuentan con el Nivel de Protección II se permiten las obras de mantenimiento y conservación, incluso las de restauración y consolidación que sin dañar los valores patrimoniales de la edificación permitan el buen funcionamiento del inmueble, incluso un posible cambio de uso compatible.

- Portada en c/ Regidor Villamediana.
- 3. Las intervenciones permitidas en estos inmuebles incluye cualquiera de los tipos de obra tendentes a la buena conservación, consolidación y rehabilitación del patrimonio edificado. De forma justificada podrá admitirse las obras de reforma y

ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

#### **Artículo 5.35. Protección de Espacios Públicos**

1. El Plan General protege los siguientes Espacios Públicos de interés, identificados en el Catálogo y que se corresponden con los de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad y por ello, considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano:

- a. La Plaza de Lope de Vega.
- b. El Entorno de la Iglesia de Nº 5º del Castillo.
2. El ámbito de los Espacios Públicos de interés, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

3. Las parcelas edificables que conforman los espacios urbanos protegidos se considerarán, con carácter general, inalterables.

4. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos incluidos en el Catálogo deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos de mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente. En ellos se prohíbe la ejecución de aparcamientos subterráneos.

5. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre

los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Se exigirá la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

6. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido. La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

#### **Artículo 5.36. Normas de Protección urbanística del Catálogo**

A los edificios, espacios y elementos incluidos en el Catálogo les será de aplicación de forma especial la regulación contenida en los artículos 2.11, 2.14, 2.16 y 2.19 de las presentes Normas.

#### **TITULOVI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

#### **CAPITULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 6.1. Aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a directamente a la edificación en el suelo urbano y de forma subsidiaria, en el suelo urbanizable y no urbanizable en todo aquello no previsto en la regulación propia de estas clases de suelo.

2. Los términos y conceptos utilizados en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### **Artículo 6.2. Tipos de obras de edificación**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permua por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer

modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología

protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

- C. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
- D. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- 2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

**Artículo 6.3. Condiciones de la edificación**

- 1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
- 2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Características Morfológicas.
- d. Características Tipológicas

- e. Condiciones de calidad e higiene.
- f. Condiciones de dotaciones y servicios.
- g. Condiciones de seguridad.
- h. Condiciones ambientales.
- i. Condiciones de estética.
- 3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

**CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA**

**Artículo 6.4. Parcela**

- 1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.
- 2. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.
- 3. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se



establezca en las condiciones particulares de zona.

4. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, registrada y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Estas Normas distinguen:

- Parcela ascendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle de coña media entre los extremos de la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno aumenta progresivamente

- Parcela descendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se encuentra deprimido respecto de la rasante de la calle de coña media entre los extremos de la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno disminuye progresivamente.

- Parcela pasante: es aquella parcela con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán o a espacio libre público. Como consecuencia de las condiciones topográficas de Fuente Obejuna tendrá consideración de frente principal de la parcela aquel situado sobre la alineación a vial de mayor cota de rasante.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el linderos opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un linderos en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de linderos frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la edificación principal, que habitualmente coincidirá con la alineación al vial de menor cota de rasante .

d. Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

**Artículo 6.5. Solar**

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o en el urbanizable ,que haya sido ejecutado conforme a las previsiones del planeamiento

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que

reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.

a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y

c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 6.6. Relación edificación y parcela entre**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

**Artículo 6.7. Segregación y agregación de parcelas**

1. No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

**Artículo 6.8. Definición e identificación de las parcelas**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y

su Código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

**Artículo 6.9. Condiciones para la edificación de una parcela**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y estar calificada para un uso edificable.

b. Tener la condición de solar.

c. Caso de tratarse de suelo urbano no consolidado o urbanizable, que se encuentre aprobado el proyecto de reparcelación.

d. Contar con una superficie de parcela ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

e. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

**CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

**Sección 1ª. Definición y Aplicación**

**Artículo 6.10. Condiciones de situación y forma de los edificios**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

**Artículo 6.11. Aplicación**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección. En cualquier caso, prevalecerán las condiciones particulares que se establezcan para cada zona.

**Sección 2ª. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela**

**Artículo 6.12. Alineación exterior**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano" del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

**Artículo 6.13. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Plano de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano" con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de "Ordenación del Pormenorizada del Suelo Urbano" que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada

por edificación y el espacio libre de la parcela.

**Artículo 6.14. Fachada y medianería**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Artículo 6.15. Separación a linderos**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y

mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### **Artículo 6.16. Retranqueos**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado, como valor máximo o mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### **Artículo 6.17. Edificios colindantes y separaciones entre edificios**

1. Edificios colindantes son las construcciones adyacentes o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### **Artículo 6.18. Área de movimiento de la edificación**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la

determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### **Artículo 6.19. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación**

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Sección 3ª. Condiciones de Ocupación de la parcela por la Edificación**

#### **Artículo 6.20. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### **Artículo 6.21. Superficie ocupable**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.  
Artículo 6.24. Construcciones auxiliares

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona.

**Sección 4ª. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

**Artículo 6.25. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

**Artículo 6.22. Ocupación bajo rasante**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

**Artículo 6.23. Superficie libre de parcela**

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Tendrán consideración de espacios libres de parcela aquellos que se encuentren situados 100 cm. por encima o por debajo de cualquier plano que tenga consideración de planta baja y al mismo tiempo en cualquier punto del mismo no exceda de 100 cm. respecto a la cota natural del terreno.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m2s).  
Artículo 6.26. Cómputo de la superficie edificada

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo

de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos señalados en las Condiciones Particulares del Suelo Urbano de las presentes Normas y en las Condiciones de Uso del Título VII, ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.32, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y constituidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

**Artículo 6.27. Consideración del coeficiente de edificabilidad**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una

superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

### Sección 5ª. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

#### Artículo 6.28. Sólido capaz

El volumen envolvente dentro del cual deberá contenerse la edificación sobre rasante vendrá determinado de la siguiente manera:

- Para el caso de parcelas ascendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima (H max.) o altura de cornisa y paralelo a la pendiente natural del terreno

- Para el caso de parcelas descendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano paralelo a la pendiente natural del terreno que contenga la recta intersección de dos planos, el primero paralelo al plano de fachada a una distancia de 12 metros, medida sobre una recta perpendicular a la alineación exterior y elevado perpendicular al anterior y elevado sobre la rasante la altura máxima.

- Para el caso de parcelas pasante, fiendo en cuenta la topografía de Fuente Obejuna, y que el frente principal se localiza alineado al vial con mayor cota de rasante, el volumen envolvente quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

#### Artículo 6.29. Altura del edificio

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado puede ser plano o inclinado, en éste caso nunca habrá de superar los 30° sexagesimales

b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

#### Artículo 6.30. Altura máxima

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación y que coincide con la altura de cornisa definida en el artículo anterior.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. La suma de las alturas parciales nunca podrá superar la altura máxima establecida

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán de la altura máxima.

#### Artículo 6.31. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

#### Artículo 6.32. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de cada zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

**Artículo 6.33. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura máxima**

1. Edificios con Alineación Obligatoria a Vial:

Es de aplicación a la mayor parte de los edificios del núcleo urbano de Fuente Obejuna y, en especial, los localizados dentro de la Zona de Ordenanza denominada como "Edificación Tradicional". El establecimiento de la altura máxima se constituye en uno de los parámetros básicos a regular de cara a la consecución de un ambiente urbano coherente, dada la configuración topográfica del asentamiento.

Los supuestos contemplados son:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. La cota de referencia para el establecimiento de la altura máxima se tomará en el punto de la fachada con menor cota de rasante.

b. La altura máxima se obtendrá teniendo en cuenta que el suelo de la planta baja podrá estar situado dentro del área de movimiento delimitado por las trazas con el plano de fachada de dos planos paralelos a la pendiente de la calle. El primero de ellos habrá de elevarse un metro por encima del punto de la fachada con menor cota de rasante y el segundo de ellos habrá de deprimirse

un metro respecto al punto de fachada con menor cota de rasante.

c. La diferencia de cota entre cualquiera de los puntos del forjado de planta baja alineada a vial será menor o igual a 2 metros.

d. No obstante, y siempre que a juicio del Excmo. Ayuntamiento la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta, la edificación podrá escalonarse, debiendo para ello dar cumplimiento a lo expuesto en el siguiente apartado.

e. En el caso de que la edificación se escalonara lo hará en tramos de fachada de longitud mínima 5 m.

1.2. Edificios con Frente a dos o más Vías Públicas formando esquina y/o chafalán

a. Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente a vial se aplicarán las disposiciones del apartado 1, pero resolviendo el conjunto de fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola.

Los esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 m en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a 12 m ni inferior a 5 m. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

c. Serán de aplicación los criterios de delimitación del área de movimiento del forjado de planta baja expuestos en el apartado 1

1.3. Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chafalán

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos frentes, serán de aplicación las determinaciones sobre el sólido capaz establecidas en el artículo 6.28 de las presentes Normas Urbanísticas, para las parcelas pasantes.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente, y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas les serán de aplicación las correspondientes determinaciones reguladas en el artículo 6.28 para las parcelas ascendentes y descendentes.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 100 cm

con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

**Artículo 6.34. Plantas**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a Sótano.

edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retrañeada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo Cubierta.

Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

**Artículo 6.35. Altura libre y cota de planta piso**

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

2. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

**Artículo 6.36. Sótanos**

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.

2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

**Artículo 6.37. Entreplantas**

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a

que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

**Artículo 6.38. Planta baja**

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 450 cm y contará con una altura libre mínima de 300 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 6.35 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

**Artículo 6.39. Planta Piso**

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a

efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

**Artículo 6.40. Áticos y plantas bajo cubierta**

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

**Artículo 6.41. Patios**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta Baja.

• En la edificación que daba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 100 cm por debajo de la rasante y los 100 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezcan en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza. En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 100 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

• En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el o los planos que en ningún punto considerado se encuentre deprimido 100 cm. por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado 100 cm por encima de la misma

c. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático.

Es la última planta de un edificio cuando su superficie

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

**Artículo 6.42. Anchura de patios**

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

**Artículo 6.43. Medición de la altura de los patios**

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

**Artículo 6.44. Dimensión de los patios de parcela**

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona de las Normas Subsidiarias las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y

de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.32.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre parámetros opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los parámetros enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo correspondiente al régimen de mancomunidad de patios.

**Artículo 6.45. Dimensión de los patios abiertos**

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

**Artículo 6.46. Dimensión de los patios ingleses**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**Artículo 6.47. Cota de pavimentación**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

**Artículo 6.48. Acceso a patio**

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a



vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

#### **Artículo 6.49. Construcciones en los patios**

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el presente Plan podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### **Artículo 6.50. Cubrición de patios**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 6.51. Régimen de mancomunidad de patios**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

#### **CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

##### **Artículo 6.52. Morfología**

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de estas Normas Subsidiarias, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe

como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

#### **Artículo 6.53. Manzana compacta**

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

#### **Artículo 6.54. Manzana cerrada**

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### **Artículo 6.55. Manzana con edificación aislada**

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

#### **CAPÍTULO V. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS**

##### **Artículo 6.56. Tipologías**

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A): Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C): Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

**Artículo 6.60. Equipamiento (EQ)**

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

**CAPITULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

**Artículo 6.61. Definición**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar

con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, reitranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

La vivienda bifamiliar se considera una subespecie de esta tipología, pudiendo tener sus condiciones específicas en las fichas de sus condiciones particulares

**Artículo 6.59. Actividades Económicas (AE)**

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas

mayor o igual a 4 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a reitranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar en Hilería (UF/H): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no reitranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

**Artículo 6.58. Residencial Colectiva**

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, y en horizontal la disposición de la edificación. Por tanto, la Colectiva en Bloque Horizontal es aquella tipología

1. Residencial Unifamiliar (UF).

- Aislada (A).
  - Pareada (P).
  - En Hilería (M).
2. Plurifamiliar (PF).
    - Bloque Horizontal (BH)
    - Bloque Vertical (BV).
  3. Actividades Económicas (AE).
    - Edificación Abierta (A).
    - Edificación Cerrada (C).
  4. Equipamiento (EQ).

**Artículo 6.57. Residencial unifamiliar**

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumppla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser

el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### **Artículo 6.62. Aplicación**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos; las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

#### **Sección 1ª. Condiciones de Calidad**

##### **Artículo 6.63. Calidad de las construcciones**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

##### **Artículo 6.64. Condiciones de aislamiento**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las

correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### **Sección 2ª. Condiciones Higiénicas de los Locales**

##### **Artículo 6.65. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### **Artículo 6.66. Local exterior**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- 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 6.67. Piezas habitables**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### **Artículo 6.68. Piezas habitables en plantas sótano**

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo las expresamente autorizadas en las normas de uso (artículo 7.8.).

#### **Artículo 6.69. Ventilación e iluminación**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

#### **Artículo 6.70. Oscurecimiento de las piezas habitables**

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

**Sección 1ª. Dotación de Agua**

**Artículo 6.73. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. 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, 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 928/1979.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

**Artículo 6.74. Dotación de agua caliente**

**Artículo 6.71. Definición**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

**Artículo 6.72. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

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 6.75. Energía eléctrica**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

**Artículo 6.76. Gas energético**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**Artículo 6.77. Combustibles líquidos**

1. 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.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

**Artículo 6.78. Combustibles sólidos**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 6.79. Energías alternativas**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**Artículo 6.80. Cuartos de calderas**

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

- parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. 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 ocho (8) metros.
5. 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.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanar del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
- Artículo 6.86. Evacuación de aguas residuales**
- Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.
- Artículo 6.87. Evacuación de humos**
1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.
- Artículo 6.81. Telefonía**
1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preveerá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.
- Artículo 6.82. Radio y Televisión**
1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o
- Artículo 6.83. Telecomunicaciones
1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones
2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.
- Artículo 6.84. Servicios postales**
- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.
- Sección 3ª. Servicios de Evacuación**
- Artículo 6.85. Evacuación de aguas pluviales**
1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia
- Artículo 6.88. Evacuación de residuos sólidos**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera 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.

**Sección 4ª. Instalaciones de Confort**

**Artículo 6.89. Instalación de clima artificial**

1. 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.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle

los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:
  - Se aisle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.
  - Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
  - Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.
  - El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dB (A).

**Artículo 6.90. Aparatos elevadores**

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. 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.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. 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.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

## **CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 6.91. Definición**

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

### **Artículo 6.92. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

### **Artículo 6.93. Accesos a las edificaciones**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

### **Artículo 6.94. Visibilidad del exterior**

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de

personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

### **Artículo 6.95. Señalización en los edificios**

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización 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 peldaños 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.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

### **Artículo 6.96. Puerta de acceso**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a

### **Artículo 6.97. 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 y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) 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.

<p><b>Artículo 6.98. Escaleras</b></p> <p>1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.</p> <p>2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.</p> <p>3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.</p> <p>4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa</p>	<p>a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.</p>
<p><b>Artículo 6.99. Rampas</b></p> <p>Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren 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 trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.</p>	<p>centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de cinco (5) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.</p> <p>2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.</p> <p>3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.</p>
<p><b>Artículo 6.100. Supresión de barreras arquitectónicas</b></p> <p>En todos los edificios será de aplicación el DECRETO 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.</p>	<p><b>Artículo 6.101. Prevención de incendios</b></p> <p>1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación vigente.</p> <p>2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.</p> <p>3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.</p> <p>4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.</p>
<p><b>Artículo 6.102. Prevención de las caídas</b></p> <p>1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100)</p>	<p><b>CAPITULO IX. CONDICIONES AMBIENTALES</b></p> <p><b>Artículo 6.103. Definición</b></p> <p>Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o</p>



partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

#### **Artículo 6.104. Aplicación**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### **Artículo 6.105. Compatibilidad de actividades**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda ocurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### **Artículo 6.106. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 6.107. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

#### **CAPITULO X. CONDICIONES DE ESTÉTICA**

##### **Artículo 6.108. Definición**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al

ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su parte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

##### **Artículo 6.109. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

##### **Artículo 6.110. Armonización de las construcciones en su entorno**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren

frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

**Artículo 6.111. Protección de los ambientes urbanos**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características

específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

**Artículo 6.112. Fachadas**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

**Artículo 6.113. Tratamiento de las plantas bajas**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

**Artículo 6.114. 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, estéticos de cada zona.

**Artículo 6.115. Modificación de fachadas**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, siempre que permitan las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se encuentre incluido el inmueble y cumpla con lo dispuesto

en el artículo relativo a los cuerpos salientes. En casos justificadas podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

**Artículo 6.116. Soportales**

En las zonas en las que el planeamiento de desarrollo expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

#### **Artículo 6.117. Plantas bajas porticadas**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en los instrumentos de ordenación que desarrollen la actuación y no lesione los valores ambientales del lugar. En cualquier caso la actuación deberá afectar al frente completo de la alineación de una manzana, no permitiéndose soluciones parciales.

#### **Artículo 6.118. Fachadas Ciegas**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

No obstante, en parcelas pasantes, se permiten los cerramientos opacos tipo tapia, por entender que responden adecuadamente alas soluciones tradicionalmente empleadas tanto en el núcleo principal como en el resto de las Aldeas, localizadas en el Término Municipal.

#### **Artículo 6.119. Instalaciones en la fachada**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de

fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

#### **Artículo 6.120. Cuerpos salientes**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, a excepción de la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna siempre que supongan una interpretación de los cierres tradicionales y no impliquen

incumplimiento del Real Decreto 76/1992 sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna se permitirán cuerpos salientes cerrados siempre que supongan una interpretación de los cierres tradicionales.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianera sobre el plano de fachada.

#### **Artículo 6.121. Elementos Salientes**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### **Artículo 6.122. Elementos salientes no permanentes**

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las presente Normas.

**Artículo 6.123. Portadas y escaparates**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

**Artículo 6.124. Medianerías**

1. Los paños medianeros al descubierta deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

**Artículo 6.125. Cerramientos**

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y

tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 6.126. Consideración del entorno**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

**Artículo 6.127. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana**

Los patios de manzanas que pudieran aparecer en los suelos de nuevo desarrollo deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

**TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

**CAPITULO I. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS**

**Artículo 7.1. Aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

**Artículo 7.2. Uso global y uso pormenorizado**

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las presente Normas Urbanística o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS-INDUSTRIALES.

- Industrial y almacenamiento.
- Talleres Artesanales, pequeña industria
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

3. CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.

- Local comercial.
- Agrupación comercial.
- Grandes superficies comerciales.

- Oficinas.
- Campamento.
- Aparcamiento y garajes.

- Garajes en edificio con otro uso dominante
- Garajes en edificio exclusivo.
- Aparcamientos públicos.
- Estaciones de servicios.
- Agrupaciones terciarias.

4. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

4.1. Docente.

4.2. Deportivo.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

**Artículo 7.5. Tipos de usos**

1. Los usos regulados en las presentes Normas Urbanísticas y en los instrumentos que desarrollen el Plan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

**Artículo 7.6. Tipos de usos y compatibilidades**

El presente Plan establece los siguientes Usos Globales y Pormenorizados

1. RESIDENCIAL.

1.1. Vivienda Unifamiliar

1.2. Vivienda Bifamiliar

1.3. Vivienda Plurifamiliar

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

**Artículo 7.3. Uso prohibido**

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las presentes Normas Urbanísticas o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

**Artículo 7.4. Uso Público y Uso Privado**

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o de las presentes Normas Urbanísticas su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el presente Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado o dominante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.

b. Permitido: es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

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

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

4.3. Servicios de Interés Públicos y Social.

- Sanitario.
- Asistencial Cultural.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos.
- Servicios Urbanos.
- Religiosos.
- Alojamientos.
- Defensa y cárceles.
- Cementerio y Tanatorio.

5. ESPACIOS LIBRES.

- 5.1. Parques.
  - Parques Suburbanos.
  - Parques Urbanos
  - Áreas de Ocio.

5.2. Jardines y zonas verdes.

6. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

- 6.1. Viario.
- 6.2. Centro e Intercambiadores de Transportes.
- 6.3. Actividades Aeronáuticas.
- 6.4. Infraestructuras urbanas básicas.

**CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

**Artículo 7.7. Condiciones de los Usos**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de

libre de parcela. En estos casos la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplen en estas Normas.

**Artículo 7.9. Diferentes usos en un mismo edificio o local**

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

**Artículo 7.10. Actividades toleradas**

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley 7/1994 de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 7.8. Usos en los sótanos**

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

d. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el art. 7.30 de estas Normas como Hospedaje, Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

e. Cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, en base a las especiales características topográficas de la implantación, también podrán permitirse usos residenciales funcionalmente vinculados a los de planta baja, siempre que den frente a espacio

### CAPITULO III. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 7.11. Definición y usos pormenorizados

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. EL uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
  - b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
  - c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. En la aplicación de las condiciones de edificación y uso a las distintas zonas de ordenanza, la vivienda bifamiliar se conceptuará como una modalidad de la vivienda plurifamiliar. Por tanto, salvo que en las propias condiciones particulares se disponga lo contrario, el uso pormenorizado vivienda plurifamiliar comprende también el bifamiliar, debiendo cumplir las edificaciones bifamiliares las determinaciones y parámetros que se fijen para las plurifamiliares.

4. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

- a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de residencial que no está obligado a ajustarse al régimen que se deriva de la calificación urbanística de vivienda protegida.
- b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### Artículo 7.12. El uso urbanístico de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse la misma a:
  - a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
  - b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las

condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

- b. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación directa en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida. No obstante, si la ordenación pormenorizada del ámbito se concreta en una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el

aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

#### Artículo 7.13. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 7.14. Vivienda Exterior e interior

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.
3. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:
  - a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las

condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios víveros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

**Artículo 7.15. Programa de la vivienda**

1. La vivienda contará como mínimo del programa de viviendas exigido por la normativa de la vivienda de protección oficial.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia - comedor - cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendaderos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Tres (4) apartamentos equivalen a tres (3) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de los ámbitos de actuación de este Plan.

**Artículo 7.16. Altura de los techos**

A estos efectos serán de aplicación las prescripciones que se establecen en la Normativa sobre Viviendas de

Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

**Artículo 7.17. Dimensiones de los huecos de paso**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

**Artículo 7.18. Accesos comunes a las viviendas**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

**Artículo 7.19. Dotación de aparcamientos**

En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento, en el interior de cada parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o se establezcan otras condiciones particulares en la zona de ordenanza respectiva.

**CAPITULO IV. USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES**

**Artículo 7.20. Definición y uso pormenorizados**

1. Es uso de Actividades Económicas Industriales el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a. Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las



ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

e. Reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.

b. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

c. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

#### Artículo 7.21. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

#### Artículo 7.24. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 7.25. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### Artículo 7.26. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

#### Sección 2ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

##### Artículo 7.27. Condiciones de la industria y almacenamiento en general

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según las Normas de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier disposición que la supere.

**Artículo 7.28. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.

c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades

profesionales, liberales, artísticas y literarias.

**Artículo 7.29. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil**

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

**CAPITULO V. USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS**

**Artículo 7.30. Definición y usos pormenorizados**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por

finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés - concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C. Comercio: es aquel servicio destinado 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.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario. Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta

categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

E. Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F. Aparcamientos y Garajes: es el uso de aquellos espacios, edificatos o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamiento: si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona reserva de viario.

G. Estaciones de Servicio: es el uso de aquellos espacios destinados a la venta de carburantes y productos petrolíferos

H. Agrupaciones Terciarias: conjunto funcionalmente unitario de todo o algunos de los usos pormenorizados de Hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

**Artículo 7.31. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

**Sección 1ª. Condiciones Particulares de Uso Pormenorizado de Hospedaje**

**Artículo 7.32. Dimensiones**

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 7.15. para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

**Artículo 7.33. Ascensores**

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

**Artículo 7.34. Aseos**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

**Artículo 7.35. Aparcamientos**

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

**Sección 2ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión**

**Artículo 7.36. Condiciones de Aplicación**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**Sección 3ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Comercio**

**Artículo 7.37. Dimensiones**

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

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

**Artículo 7.38. Circulación Interior**

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

**Artículo 7.39. Escaleras**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

**Artículo 7.40. Ascensores**

Quando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada

quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

**Artículo 7.41. Altura libre de pisos**

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

**Artículo 7.42. Aseos**

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

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto

de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

**Artículo 7.43. Ordenación de la carga y descarga**

Quando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados 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) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 7.44 Pasajes comerciales**

Quando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja

formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 3 metros.

**Artículo 7.45 Almacenaje de productos alimentarios**

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

**Artículo 7.46 Grandes superficies comerciales**

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

**Sección 4ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas**

**Artículo 7.47 Dimensiones**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

**Artículo 7.48 Accesos interiores**

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos,

pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### **Artículo 7.49. Escaleras**

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

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

#### **Artículo 7.50. Ascensores**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### **Artículo 7.51. Altura libre de pisos**

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un

mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### **Artículo 7.52. Aseos**

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

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

#### **Artículo 7.53 Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

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

### **Sección 5ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Campamento**

#### **Artículo 7.54 Emplazamiento**

Sólo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el presente Plan o por los instrumentos que lo desarrollen.

#### **Artículo 7.55 Capacidad de acogida**

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

#### **Artículo 7.56 Aparcamiento y viario interior**

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

#### **Artículo 7.57 Instalaciones y servicios**

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las

restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

#### **Artículo 7.58 Zonificación y diseño**

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retraqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retraqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retraqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

### **Sección 6ª. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje y aparcamiento.**

**Subsección 1ª. Garajes en edificación con otros usos dominantes**

**Artículo 7.59. Condiciones particulares de los garajes**

- 1. Dotación de garaje:
  - 1.1. Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto:

Cuadro nº 1. Dotaciones de garaje

(1) Sin perjuicio de los dispuestos en el art. 7.19.

(2) Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

(3) En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

1.2. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

1.3. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instale en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las

plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

1.4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

1.5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

1.6. 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 de los servicios técnicos correspondientes.

1.7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en

especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

1.8. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.

2. Dimensión de la plaza.

2.1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO (m)	LONGITUD (m)
Vehículo de dos ruedas	2,5
Automóviles grandes	5,0
Automóviles ligeros	4,5
Industriales ligeros	5,7
Industriales grandes	9,0
	3,0

2.2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

2.3. En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

2.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones

dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Garaje en espacio libre de parcelas.

3.1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

3.2. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

4. Condiciones de edificación.

4.1 Emplazamiento.

a. Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. Bajo los espacios libres de las parcelas siempre que lo permitan las condiciones particulares de zona.

4.2 Acceso a los Garajes.

4.2.1 Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho

espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

4.2.2 Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a. A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c. Con su eje a menos de diez (10) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso a garaje.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones

correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares

4.2.3 Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto.

4.2.4 Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

Cuadro Nº 2. Condiciones dimensionales de las rampas

RAMPAS DE GARAJE ANCHURA PENDIENTE

Unidireccional	Bidireccional
Rectilínea 6,00 m	3,00 m
No rectilínea 6,75 m *1	16% 3,50 m
	2%

\* (3,50 carril interior y 3,25 carril exterior)

Radio de curvatura mínimo medido en el eje 6 m. En las curvas se dejará sobreebancho necesario para el giro de los automóviles.

En parcelas inferiores a 200 m<sup>2</sup> de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

Cuadro nº3. Acceso de Vehículos y Peatones

4.2.5 Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

4.3 Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos y veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4.4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

4.5. 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 en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

4.6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

4.7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

4.8. Desagües.

En los garajes subterráneos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

Subsección 2º: Garaje en edificio exclusivo.

Se permitirán la construcción de edificaciones con uso exclusivo garaje, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a. Las condiciones de parcela mínima que han de cumplir los edificios con uso exclusivo garaje serán las que a continuación se exponen:

- La superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup>
- El frente mínimo de parcela será de 9m.

b. La edificación se dispondrá alineada a vial.

c. Se permite el 100 de ocupación sobre rasante. En el caso de que se construyan plantas bajo rasante, éstas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

d. El número máximo de plantas sobre rasante será igual a 2 o 7,5 m.

e. Quedarán eximidas de las condiciones particulares de forma y estéticas que se regulan en la zona de ordenanza donde se encuentren incluidos dichos edificios, entendiéndose que se trata de edificaciones singulares y fuerte especificidad.

- f. Serán de aplicación las condiciones particulares expuestas en los apartados 2 y 4 de la subsección 1ª referente a los garajes en edificio con otro uso exclusivo
- g. La ubicación de un edificio destinado a garaje debe venir justificado por un estudio de tráfico y accesibilidad que garantice la idoneidad de la localización. No será necesario este estudio, cuando su implantación venga prevista de forma expresa en los Planos de Ordenación de este Plan.

Subsección 3ª. Aparcamientos

**Artículo 7.60. Condiciones particulares de los aparcamientos**

- 1. Los aparcamientos estarán emplazados en cualquiera de estos tipos:
  - a. Bajo la rasante de los espacios libres públicos.
  - b. Bajo la rasante de la red viaria.
  - c. En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario.
  - d. Parcelas
  - 2. Las posibles ubicaciones de los aparcamientos se harán de acuerdo con las necesidades y evolución de la trama viaria para lo cual serán, previamente, aprobados por el Pleno Municipal, mediante informe técnico que indique su conveniencia.

**Artículo 7.61. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos**

- 1. Excepto en los casos en que queden previstos por Planes de Ordenación, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelvan las siguientes cuestiones:
  - a. Incidencia sobre el tráfico de la zona.
  - b. Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
  - c. Tratamiento del espacio público.
  - d. Sistema de gestión.
  - e. Sistema de ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial ante una problemática singular, o se intervenga sobre la calificación del suelo, o las facultades dominicales o si la resolución de las cuestiones de tráfico y construcción exigen una Reforma Interior.

2. Condiciones de edificación.

- a. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o dos unidireccionales alternativos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.
- b. Los accesos para peatones serán exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos. Los accesos

no distarán más de cuarenta metros de ningún punto de la planta.

- 3. Los proyectos de urbanización con referencia a la localización de estos tipos de aparcamiento deberán tener el siguiente contenido:
  - a. Evolución de las necesidades de zona. Determinación del número de plazas.
  - b. Estudio de Tráfico. Relación con otros aparcamientos y garajes.

Incidencia en la red viaria: camino de entrada, formación de colas; salida y dispersión de vehículos posibles puntos de congestión; horas punta.

El proyecto podrá ajustar los parámetros de los epígrafes 2 y 4 del art. 7.59 cuando existan razones justificadas y no perjudiquen el funcionamiento del aparcamiento.

- c. Estudio de reurbanización del espacio público.
- d. Infraestructura.
- Afecciones a redes y servicios de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, gas, telefonía, otros.
- e. Estudio de Seguridad:
  - Disposición de salidas y entradas de peatones.
  - Evacuación de humos y ventilación.
  - Prevención de incendios.
- f. Estudio de Edificación.
  - Número y disposición de accesos y salidas de vehículos.

Número y disposición de accesos y salidas de peatones.  
Número y disposición de rampas.

- g. Estudio de afección de obra:
  - Plazos de ejecución.
  - Desvíos de tráfico.
- h. Sistema de Gestión:
  - Evaluación de costos.
  - Fórmula de explotación.

**Sección 7ª. Estaciones de servicio.**

**Artículo 7.61. Estaciones de servicio**

- 1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos que por las condiciones de uso no sea incompatible con las previsiones de las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
  - 2. Dada las condiciones topográficas y morfológicas del núcleo principal de Fuente Obejuna y de las Aldeas, la localización de estaciones de servicio en el suelo urbano y urbanizable ordenado quedará vinculada a los viarios estructurantes de cada núcleo, prestando especial atención a su integración en el entorno urbano. En todo caso será necesario elaborar un estudio de tráfico y accesibilidad.



## PUBLICACIONES

**Título:** **Liderazgo Político de Mujeres**  
Desde la Transición hacia la Democracia Paritaria

**Autora:** María F. Sánchez Hernández



**Realización y edición:** Instituto Andaluz de la Mujer

**Año de edición:** 2003

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 11,69 € (IVA incluido)

*El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:*

*ALMERÍA:*

- *PICASSO, Reyes Católicos, núm. 17*
- *CRUZ GRANDE, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, Las Lisas, núm. 1 (Cuevas del Almanzora)*

*CÁDIZ:*

- *QUÓRUM LIBROS, S.A.L., Ancha, núm. 27*

*CÓRDOBA:*

- *LUQUE LIBROS, S.L., Cruz Conde, núm. 19*
- *LIBRERÍA UNIVERSITAS, Rodríguez Sánchez, núm. 14*

*GRANADA:*

- *LIBRERÍA FLEMING, Plaza de la Universidad*

*HUELVA:*

- *LIBRERÍA TÉCNICA PUERTO, Puerto, núm. 43*

*JAÉN:*

- *LIBRERÍA METRÓPOLIS, Cerón núm. 17*

*MÁLAGA:*

- *LIBRERÍA LOGOS, Duquesa de Parcent, núm. 10*

*SEVILLA:*

- *AL-ANDALUS, Roldana, núm. 4*
- *CÉFIRO, Virgen de los Buenos Libros, núm. 1*
- *GUERRERO, García de Vinuesa, núm. 35*
- *LA CASA DEL LIBRO, Fernando IV, núm. 23*

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL  
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
PARA EL AÑO 2006**

**1. SUSCRIPCIONES**

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

**2. PLAZOS DE SUSCRIPCION**

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

**3. TARIFAS**

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2006 es de 157,71 €.

**4. FORMA DE PAGO**

- 4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

**5. ENVIO DE EJEMPLARES**

- 5.1. El envío, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63