



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 19 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 22 de abril de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, junto con el contenido de su articulado.

202

Número formado por tres fascículos

Jueves, 3 de julio de 2008

Año XXX

Número 131 (3 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

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 19 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 22 de abril de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, junto con el contenido de su articulado.*

##### Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispone el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicho Texto Refundido y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano y Urbanizable todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley 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.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas 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.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- 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 especifique la Confederación Hidrográfica.

##### Artículo 8.1.6. 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).

2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los Anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. 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. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

##### Artículo 8.1.7. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Quedará regulado por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, y el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los Anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la Ley del Ruido y el Reglamento de Calidad del Aire, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. Los servicios de inspección 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 8.1.8. 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 Edifi-

cación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

#### Artículo 8.1.9. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

#### Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

#### Artículo 8.1.11. Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c) Energía solar: toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

d) Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

#### Artículo 8.1.12. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el en-

torno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

3. En los ámbitos que sean objeto de transformación urbanística en los que se haya en desarrollo actividades potencialmente contaminantes deberían realizarse previamente a su ejecución las labores necesarias tendentes a su descontaminación conforme a lo dispuesto en el R.D. 9/2005.

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

### Sección 1.ª Protección de Recursos Hidrológicos

#### Artículo 8.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores. Dicho estudio se presentará ante el órgano ambiental competente.

3. La delimitación de las zonas en las que sea de aplicación la Ley de Costas vendrá determinada por los deslindes aprobados.

#### Artículo 8.2.2. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) 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.

b) 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.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes

según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

#### Artículo 8.2.3. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o afloros de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

#### Artículo 8.2.4. Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

### Sección 2.ª Protección de la vegetación

#### Artículo 8.2.5. Normas cautelares.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Título XII de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un su-

puesto 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 concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

#### Artículo 8.2.6. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. Se elabora con el plazo máximo de dos años un Plan de Prevención de Incendios Forestales, debiendo recogerse en el planeamiento urbanístico de desarrollo las directrices y recomendaciones del mismo.

#### Artículo 8.2.7 Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

#### Artículo 8.2.8. Autorización para la tala de árboles.

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

#### Artículo 8.2.9. Incremento del patrimonio urbano natural.

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, y como uno de los condicionantes para considerar una parcela con la condición de solar, será exigible que el espacio público al que de frente cuente con una especie arbórea por cada fracción de 25 metros cuadrados edificables. Cuando las características del acerado impidan o aconsejen 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, tomando 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.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

#### Artículo 8.2.10. Normas generales de protección.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.



b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado 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.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

### Sección 3.ª Protección de la fauna

Artículo 8.2.11. Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### Sección 4.ª Protección del suelo

Artículo 8.2.12. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 12.2.6 de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración Urbanística Municipal.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

### Sección 5.ª Protección del paisaje urbano y natural

Artículo 8.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como aquellas otras Ordenanzas establecidas al efecto.

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 diere frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

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.

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. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

c) Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje del litoral, la altura de la edificación de la zona de protección, en los suelos urbanizables, deberá ser tal que minimice su impacto negativo.

10. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que 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.

11. La Administración Urbanística Municipal exigirá en las actuaciones singulares la inclusión en la documentación con la que se solicite al licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada

12. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armo-

nioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

13. 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 paraje, 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 coloraciones permitidas para los mismos.

14. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana se podrán redactarse Planes Especiales.

#### Sección 6.ª Protección del litoral

##### Artículo 8.2.14. Protección del litoral.

1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

3. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

El Nuevo Plan incorpora nuevas propuestas de viales de uso y dominio público que garantizan el acceso al litoral.

De igual modo incorpora la obligatoriedad de constituir servidumbre de uso público en parcelas de titularidad privada aptas para las edificaciones identificadas en los planos de ordenación. El titular de los terrenos dejará expedita la superficie afectada por esta servidumbre de acceso con ocasión de la solicitud de licencia de edificación. La constitución voluntaria de esta servidumbre de uso público para el acceso al litoral no supondrá merma de la edificabilidad permitida por este Plan a la parcela en cuestión conforme a las ordenanzas aplicables sin perjuicio de que la implantación de la edificación en el seno de la parcela se realice fuera de la zona de servidumbre de protección.

4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

5. Medidas de protección de la zona de influencia.

Se garantizará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas. De forma com-

plementaria el presente Plan establece las siguientes medidas de protección de la zona de influencia del litoral:

a) En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados dentro de la zona de influencia que además tengan la consideración de zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan en el planeamiento general; en otro caso, pertenecerán al sistema local.

De forma preferente se dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

De forma justificada en la zona de servidumbre podrán implantarse instalaciones deportivas públicas descubiertas integradas en el diseño del espacio libre de uso y dominio público.

b) Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

c) A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

6. Aparcamiento para los usuarios de la playa.

Los instrumentos de desarrollo del presente Plan General deberán prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad establecido por este Plan.

Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del dominio público-marítimo terrestre y de la zona de tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

Se admite como uso compatible en los terrenos calificados por el presente Plan como de espacios libres de uso público de la zona de servidumbre, el uso de aparcamiento público al servicio de los usuarios de la playa en aquellos ámbitos identificados en los planos de ordenación con la leyenda (P) en cuyo caso, la superficie destinada a aparcamiento será entre un quince (15) y un treinta (30) por ciento del total del área delimitada como espacio libre.

7. En cualquier tipo de obra proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo.

8. Protección de las dunas.

Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohíbe expresamente la realización de:

- Cortes o allanamientos.
- Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
- Extracciones de árido.
- Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.

9. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza

y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia.

10. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

### CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

#### Artículo 8.3.1. Disposición general.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

#### Artículo 8.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 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.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

#### Artículo 8.3.2. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kV: 30 m.
- Línea de 220 kV: 25 m.
- Línea de 138 kV: 20 m.
- Línea de 66 kV: 15 m.
- 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 res-

petarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

#### Artículo 8.3.3. Servidumbres de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a) 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.

b) 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.

c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos 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 8.3.4. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

#### Artículo 8.3.5. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Los Barrios vienen recogidas en el plano de ordenación estructural núm. 3 «Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable», complementado en el Anexo I. Sistema Viapecuuario. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.

La Consejería competente tendrá la facultad de reajustar el trazado de vías pecuarias propuestas como alternativo a este Plan con ocasión del proceso de deslinde del mismo con la finalidad de que este transcurra por la posición más cercana posible a los linderos de las fincas rústicas afectadas a fin de garantizar la explotación unitaria de ellas.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.

7. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

8. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

9. Con independencia de lo dispuesto en las normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afectación a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.

b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

10. En los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable en los que existan tramos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación como consecuencia de la propuesta de trazado alternativo que la sustituya, en el trámite de aprobación del correspondiente Plan Parcial deberá recabarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente

#### Artículo 8.3.6. Protección de las vías ferroviarias.

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III, de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.



3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).

5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será in edificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afectación de la carretera y el ferrocarril.

7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de Renfe, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

#### CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PATRIMONIO ETNOLÓGICO

##### Sección 1.ª Normas generales de protección

###### Artículo 8.4.1. Objeto y finalidad.

Las presentes Normas tienen por objeto, en el marco de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico, el establecimiento de las medidas de ordenación que propicien el cumplimiento de las finalidades de interés público en el ámbito territorial del municipio de Los Barrios.

###### Artículo. 8.4.2. Clasificación de Patrimonio.

A los efectos del presente Plan General, se establecen cuatro grupos en la clasificación del Patrimonio Histórico, en relación con el Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico y en relación con aquellos espacios en función del interés y de las circunstancias particulares que contengan, de los cuales se considere necesario incorporar medidas urbanísticas para su protección:

- Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.
- Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.

##### Sección 2.ª Normas de protección del Patrimonio Arqueológico

###### Artículo. 8.4.3. Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.

1. Se clasifican como «Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.» aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Preferente y Normal.

2. Una vez elaborado la Carta Arqueológica deberá formularse una Modificación Puntual del Contenido del presente Plan General, de tal manera que el contenido todas las cuestiones referentes al Patrimonio Arqueológico se remitirán a dicho documento.

En esta Modificación se procederá a la incorporación de un Catálogo individualizado de cada yacimiento integrando las determinaciones de este Plan, conjuntamente con las adaptaciones de la mencionada Carta Arqueológica e incorporando los datos del Informe Completo de cada yacimiento incluido en el Inventario de la Consejería de Cultura.

3. Las parcelas a que se hace referencia en el apartado 1 anterior son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los arts. 48 y 49 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95, de 7 de febrero.

4. Se integran en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan los yacimientos (enclaves y áreas de protección arqueológicas) correspondientes a los Niveles 1 y 2. Los terrenos del Nivel 3 cuentan con un régimen de protección cautelar hasta tanto se realicen las labores de prospección arqueológica autorizada por el organismo competente, de modo que una vez realizadas éstas, y dependiendo del resultado de las mismas, podrán resultar definitivamente integrados dichos terrenos en los niveles superiores de protección (y en consecuencia, definitivamente catalogados), o en su caso, quedar liberados del régimen cautelar si se constata la inexistencia de restos arqueológicos de interés y así es declarado por la Consejería de Cultura.

###### Artículo. 8.4.4. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en especial su Título V.
- b) Lo dispuesto en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.
- c) Lo dispuesto en el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.
- d) Lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la Resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sea movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que pueden producir afecciones, sobre áreas

declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter Específico o carácter Genérico colectivo, el Ayuntamiento deberá dar traslado a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre estos proyectos y se emitirá informe favorable y/o modificaciones que fueren necesarias en las actuaciones de los proyectos presentados. En caso de que se determine necesario, la Comisión Provincial podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.

3. En el caso de que se vayan a producir actuaciones de cualquier tipo en áreas donde existan Yacimientos Arqueológicos catalogados en el presente Plan o Yacimientos Arqueológicos inventariados en la Base de Datos de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento en la tramitación de la Licencia Urbanística y, previamente al inicio de las obras, deberá notificar a los particulares o ente administrativo público que promueva dichas obras, que han de presentar proyecto de intervención arqueológica a la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz, para que plantee las medidas cautelares pertinentes.

4. Estos proyectos deberán ser presentados por técnico arqueólogo competente a la Delegación Provincial de Cultura, la cual lo remitirá a la Dirección General de Bienes Culturales, para que sea autorizada, según se establece en el Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5. Respecto a las medidas de conservación o restauración de restos arqueológicos que se localicen en Zonas o Áreas Arqueológicas declaradas como BIC, inscritas en el Catálogo del Patrimonio Andaluz o reconocidas en el Catálogo de este Plan General, se pondrá en conocimiento de la Consejería de Cultura o de la Administración competente, la cual decidirá que tipo de actuaciones se han de llevar a cabo. Las medidas de conservación que pueden adoptarse en función de las características de los restos, son:

- Modificación del proyecto de obras con la integración o conservación de los restos arqueológicos.
- Cubrición y conservación de los restos arqueológicos bajo la edificación u obra que haya proyectada, suprimiendo el sótano.
- Conservación de los restos la aire libre, considerando no edificable la parcela y la expropiación, si la naturaleza de los restos arqueológicos descubiertos lo requieren.
- En última instancia, la decisión sobre la conservación o restauración de los restos arqueológicos quedará bajo la decisión de la Consejería de Cultura o Delegación Provincial.

6. En todo momento las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar deberán regirse por las directrices que se derivan del Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. En última instancia, la consulta y decisión sobre el tipo de intervención o modalidad arqueológica a realizar en cada caso en particular quedará bajo la administración de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

7. En el caso de que se dé el comienzo de cualquier tipo de obras sobre áreas donde exista yacimiento arqueológico, sin tener pertinente autorización por parte del Director General de Bienes Culturales o en el caso de que se haya producido hallazgo casual de restos arqueológicos por motivos de obras, sin ser mencionado antes de 24 horas, el Ayuntamiento notificará a la Delegación Provincial de Cultura de esta situación y procederá a la suspensión de la licencia de obras, si fuera necesario para la protección del patrimonio arqueológico. Desde la Delegación Provincial de Cultura se establecerán las medidas cautelares de protección que considere convenientes, tales como Seguimiento Arqueológico o Intervención Arqueológica con Sondeos o Excavación en Área, dependiendo de la

tipología y potencialidad de los vestigios afectados o hallados de modo casual.

En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, 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 restos.

8. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Áreas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, así como las normas particulares sobre protección arqueológica en función de su nivel de protección.

9. En todo caso se respetaran las siguientes normas de carácter cautelar:

a) Para la Solicitud de licencias, en caso de llevarse a cabo obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios), en entornos próximos a Áreas de Protección Arqueológica o donde existan indicios de la posibilidad de hallarse restos arqueológicos, el Ayuntamiento en la tramitación de dicha licencia urbanística y previamente al inicio de las obras, deberá notificar a los particulares o ente administrativo público que promueva dichas obras, que han de comunicar de dicha posibilidad o presentar proyecto de intervención arqueológica la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz, para que plantee las medidas cautelares pertinentes. Estas medidas podrán quedar dispuestas por un seguimiento arqueológico de movimientos de tierra o sondeos arqueológicos con los que se estime si se produce o no afecciones sobre vestigios arqueológicos, hasta una intervención arqueológica con excavación en área. Dependerá del tipo de obras que se pretenden ejecutar y si existen evidencias suficientes de restos arqueológicos.

b) Este proyecto deberá ser presentado por técnico arqueólogo competente a la Delegación de Cultura, la cual lo remitirá a la Delegación de Bienes Culturales, para que sea autorizada, según se establece en el Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

c) Tras la finalización de la intervención se presentará informe de resultados, mediante memoria preliminar o memoria científica final, a la Delegación Provincial, la cual emitirá el consiguiente permiso y/o aprobación para que puedan continuar las obras.

En este permiso, la Delegación Provincial decidirá en función de los hallazgos arqueológicos localizados, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o expropiación si la naturaleza de los vestigios descubiertos lo requiriese.

Sin la concesión de este permiso y confirmación por parte de la Delegación Provincial de Cultura, no se podrían continuar con la ejecución de las obras.

10. En las zonas delimitadas como Enclaves y Áreas de Protección Arqueológica del Nivel 1 o 2 localizadas en terrenos que tengan atribuida la clasificación de Suelo No Urbanizable, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 200 metros.

11. Hallazgos casuales.

a) La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término

municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y por el Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) En cualquier caso serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 50 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.

c) A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, los cuales una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

d) En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

e) La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de 48 horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

f) La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

g) La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados «in situ», lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

h) En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

Artículo. 8.4.5. Niveles de Protección del Patrimonio Arqueológico.

El presente Plan General, protege en su Catálogo los Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica, diferenciando tres niveles de protección:

a) Nivel 1, correspondiente a un régimen de Protección Arqueológica Integral.

b) Nivel 2, correspondiente a un régimen de Protección Preferente.

c) Nivel 3, correspondiente a un régimen de Protección Cautelar.

El presente Plan asume como fichas del Catálogo del Patrimonio Arqueológico el Informe Completo de cada yacimiento incluido en el Inventario de la Consejería de Cultura.

Artículo 8.4.6. Catálogo de Yacimientos correspondientes al Nivel 1 y régimen de Protección Arqueológica Integral.

1. Yacimientos incluidos en el Nivel 1.

a) El Nivel de Protección Integral es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.

b) En el Nivel de Protección Integral se encuentran aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural por sus valores arqueológicos, ya sea de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración expresa, son merecedores del máximo nivel de protección reconocido por este Plan por contar con valores y características similares.

c) Se incluyen en el Nivel 1, los siguientes yacimientos:

- Torre de Monte de la Torre.
- Torre de Entre Ríos.
- Terrazas del río Palmones.
- Tajos de Bacinete.
- Cueva de los Arrieros.
- Cueva del Caballo.
- Cueva de la Carrahola.
- Cueva del Corchadillo.
- Cueva de los Ladrones I.
- Cueva de los Ladrones II.
- Cueva de los Ladrones III.
- Cueva del Magro.
- Cueva de la Máscara.
- Cuevas del Obispo.
- Cueva del Pajarraco.
- Cueva de los Pilonos.
- Cueva del Piruétano.
- La roca de las letras.
- Gran Abrigo de Bacinete.
- Abrigo de Bacinete I.
- Abrigo de Bacinete II.
- Abrigo de Bacinete III.
- Abrigo de Bacinete IV.
- Abrigo de Bacinete V.
- Abrigo de Bacinete VI.
- Abrigo de Bacinete VII.
- Peñón de la Cueva.
- Cueva del Obispo I.
- Cueva del Obispo II.
- Cueva del Avellano.
- Abrigo de la Huerta de las Pilas.
- Cueva de las Bailadoras.
- El Piruétano.
- Abrigo frente al Piruétano.
- Cueva de la Taconera.
- Cuevas de los Ladrones.
- Cueva de los Cochinos.
- Cueva del Mediano.
- Cortijo de la Almoguera.
- Loma de la Cueva del Siglo.
- La Zorrilla.
- Malpica-La Coracha.

d) Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con el Nivel 1 con posterioridad a la fecha de elaboración de este Plan General.

2. Régimen de Protección Integral de los inmuebles incluidos en el Nivel 1.

a) Con carácter general, en los inmuebles catalogados con el Nivel 1 de Protección Arqueológica no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos. En cualquier caso, la intervención propuesta es la actividad arqueológica preventiva extensiva.

b) En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Las actuaciones de restauración, restitución y acondicionamiento autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

- Las actuaciones recomendadas en su ficha correspondiente, incluyendo las de mantenimiento y conservación de conformidad con las directrices de la Consejería de Cultura.

c) En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permiten las obras de conservación y consolidación. Una vez alcancen estas edificaciones la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura y raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos.

d) En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras sobre el mismo se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

e) En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.

f) En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye la categoría de especial protección.

g) Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

Artículo 8.4.7. Catálogo de Yacimientos correspondientes al Nivel 2 y régimen de Protección Arqueológica Preferente.

1. Yacimientos incluidos en el Nivel 2.

a) El Nivel 2 de Protección Arqueológica Preferente se aplica con carácter general a aquellas parcelas ubicadas sobre yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, cuya valoración está comprendida en el Nivel 2, por presentar características para ser puestos en valor de forma parcialmente.

b) Los yacimientos incluidos en el Nivel 2 de catalogación al que se les aplica el régimen de protección preferente son:

- Puente del vado de los Pilares.
- Casa de Porqueriza.
- Ermita de San Pedro de Alcantara. Ojen.
- Torre de Entrerrios.
- Malpica.
- Bocanegra I.
- Bocanegra II.
- Cortijo Palmares.
- Guadacorte.
- Cerro de la Depuradora.
- Pino Merendero.
- Ladera de la Cantera de Guadacorte.
- Pinar de los Cortijillos.
- Venta del Carmen.
- Loma de la Vega de Bocanegra.
- Fuente Magaña.
- Alto de Fuente Magaña.
- Cruce del Patrón.

c) De igual forma será de aplicación el régimen de protección preferente a los yacimientos de los que se posea un estudio arqueológico previo y que presenten estructuras que aconsejen su conservación parcial.

d) Así mismo, se aplicará dicho régimen a cualquier resto inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración de los organismos competentes posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados parcialmente.

2. Régimen de Protección Preferente de los yacimientos incluidos en el Nivel 2.

a) La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en terrenos incluidos en ámbitos de Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe con los resultados de la intervención arqueológica, con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

b) Con carácter general, la intervención arqueológica propuesta para este nivel de protección es la actividad arqueológica preventiva mediante sondeos. No obstante, deberá ser concretada por el informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso, todo ello conforme al procedimiento indicado en el apartado 8 del artículo 8.4.4 anterior.

c) Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación «in situ». En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá, de conformidad con lo previsto en el apartado 5 del artículo 8.4.4 de estas Normas:

- Modificación del proyecto de obras con la integración o conservación de los restos arqueológicos en el sótano de la edificación.
- Cubrición y conservación de los restos arqueológicos bajo la edificación u obra proyectada mediante una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- Ser conservado al aire libre. En la hipótesis de que deba ser conservada in situ, al aire libre, la parcela podrá ser declarada como no edificable y objeto de expropiación, en aquellos casos en los que la afección arqueológica imponga unas limitaciones que incidan sustancialmente en el ejercicio de la facultad de edificar conforme a las condiciones ordinarias que resulten de aplicación.

d) El uso en los terrenos en los que se asientan los yacimientos con protección preferente, será el que sea posibilitado por el Plan según su calificación urbanística sin perjuicio de las limitaciones establecidas en esta sección de las normas y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.

e) En las parcelas de este Nivel queda prohibida la colocación de publicidad comercial salvo la distinta del propio local. En todo caso quedan prohibidos cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

Artículo 8.4.8. Inventario de Yacimientos correspondientes al Nivel 3 y régimen de Protección Arqueológica Cautelar.

1. Nivel 3. Protección Cautelar.

a) Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales, adoptándose para ellos un régimen cautelar de intervención.

b) Los yacimientos incluidos en este nivel de catalogación son:

- El Lazareto.
- Cementerio viejo-Las Haciendas.



- Huerta de en medio-Parada de autobuses.
- Altos del Ringo I.
- Altos del Ringo II.
- Cortijo Tinoco.
- Venta Acosta-Pimpollar.
- Venta Frenazo-Majadillas.
- Soto de Roma.
- Cola del Pantano de Charco Redondo.
- Las Navas de Gibraltar.
- Plaza de Toros.
- Cerro Calderón.
- Parque de Bomberos.
- Presa de Guadacorte.
- Cerro de la Depuradora.
- Cerro de los Pinos.

## 2. Régimen de protección.

a) A los yacimientos del Nivel 3 se aplicarán las normas de protección cautelar establecidas en el apartado 9 del artículo 8.4.8 de estas Normas Urbanísticas.

b) Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada para estos yacimientos necesitará una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación y en su caso al inicio de las mismas.

c) El uso en los terrenos en los que se asientan los yacimientos con protección preferente, será el que sea posibilitado por el Plan según su calificación urbanística y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las normas y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.

## Sección 3.ª Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico

Artículo 8.4.9. Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico de Los Barrios.

1. El Catálogo de Elementos Protegidos del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico del Plan General tiene por objeto la protección del patrimonio edificado con relevancia histórica, arquitectónica o etnológica localizado en Los Barrios.

2. El Catálogo de Elementos Protegidos del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico del Plan General de los Barrios se extiende a los siguientes elementos:

- Arquitectura monumental.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.

3. En aquellos aspectos no previstos en la presente Sección relacionadas con las condiciones de la edificación de los edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

4. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

5. Los elementos protegidos del patrimonio edificado merecedor de protección, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

6. Será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía», pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

7. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes de la presente Sección las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio

protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el presente Plan General.

8. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los Niveles de protección 1 y 2 será la existente que tengan materializada.

La edificabilidad de las parcelas catalogadas con Nivel 3 será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

## Artículo 8.4.10. Arquitectura monumental. Nivel A.

1. Se clasifican como Arquitectura Monumental (Nivel A) aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma y que coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de BIC o expediente incoado, así como aquéllos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General.

2. Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

- Torre de Entre Ríos.
- Torre de Monte de la Torre.

3. Los elementos clasificados como de Arquitectura Monumental se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias de conservación estricta y restauración admitidas por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

4. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación y consolidación del patrimonio edificado. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

5. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

• Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente. De igual modo, y en defecto de previsión en la ficha del Catálogo podrán admitirse las citadas obras previa redacción de un Plan Especial, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, cualquier intervención en ellos, deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y ajustarse a las instrucciones particulares aprobadas por ésta.

7. Se mantendrán los usos actuales, permitiéndose los históricos vinculados a la fundación de los edificios. En caso de sustitución, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social.

8. Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

Artículo 8.4.11. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten a bienes del Nivel A que resulten inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o las edificaciones sujetas a las directrices del PGBBCCA, además del régimen previsto en el artículo anterior, y con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 «Autorizaciones», del Título III «Patrimonio Inmueble», del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, o norma que lo sustituya, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.

Las actuaciones de mantenimiento, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato, serán igualmente autorizadas por la Consejería competente en Cultura.

2. En el caso de que las obras a realizar afectaran a elementos comunes, como medianeras, patios, cubiertas, etc., del bien catalogado y algún edificio del entorno, será necesaria la autorización de acuerdo al apartado 1 de este artículo.

3. Toda obra o intervención sobre un Bien de Interés Cultural o con Inscripción Específica, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá de aportar para su autorización y licencia de obra un Proyecto de Conservación de acuerdo con los arts. 21 y siguientes de la Ley 1/91, de P.H.A., y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento.

4. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Artículo 8.4.12. Arquitectura de notable interés arquitectónico (B).

1. Se clasifican como Arquitectura de Notable Interés Arquitectónico (Nivel B) aquellas edificaciones que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural barrena.

2. Los inmuebles incluidos en esta categoría, y que se incorporan al Catálogo del presente Plan son:

- Iglesia Parroquial de San Isidro.
- Pósito en calle Santísimo, hoy Museo Natural.
- Casa de la Cultura, en calle Calvario, núms. 12 y 14.
- Casa Urrutia, en Plaza de la Iglesia, núm. 9.
- Casa de las Doncellas, en calle Santísimo, núm. 19.
- Hogar del Pensionista, en Paseo de la Constitución, núm. 16, y calle Herrería, núm. 42.

3. Las intervenciones permitidas en los edificios pertenecientes serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación y en el Informe previo emitido por los Servicios Técnicos:

- Conservación Estricta, según lo definido en la sección siguiente.
- Restauración, según lo definido en la sección siguiente.
- Rehabilitación, según lo definido en la sección siguiente, salvo la denominada «Rehabilitación Parcial».

No obstante, en los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público se permitirán todas las obras de acondicionamiento relacionadas con las mejoras de seguridad y funcionalidad de sus instalaciones.

En todo caso el alcance de la intervención en cada uno de ellos vendrá definido en la ficha individualizada y en las normas del presente Plan.

Con carácter general, en la presente categoría, y sin perjuicio de lo expresado anteriormente, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

- Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo (rejas, barandillas, remates, almenas, pozos, etc). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o «accesorios» de la edificación originaria (puertas, cristalerías o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc).

- Así mismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas de almagra en fachadas y patios principales cuando estos existieran.

- Se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.

- Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar, nunca para barnizar.

- Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Al menos en zonas comunes (zagüan, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por uno del mismo tipo si fuera precisa su demolición. En arquitectura bodeguera se conservará la vigería original.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los luminosos, banderolas o carteles.

- Así mismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, no será posible la eliminación de cierros y portajes originales.

4. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetarse su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

5. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

6. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

7. Los usos admisibles serán los propios originarios de su creación, así como el uso principal establecido en la calificación pormenorizada por este Plan, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

8. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, trata-

miento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Artículo 8.4.13. Otros edificios o conjuntos de interés arquitectónico y edificios sometidos a protección cautelar (C).

1. Se clasifican como «Otros edificios o conjuntos de interés arquitectónico» aquellos edificios que conforman la imagen tradicional y propia de la ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

2. Los edificios de interés arquitectónico que se incorporan al Catálogo del presente Plan son:

- Casa en Callejón de las Marojas, núm. 1.
- Casa en calle Santísimo, núm. 25.
- Casa en Plaza de la Iglesia, núm. 4.
- Casa en Plaza de la Iglesia, núm. 6.
- Casa en Plaza de la Iglesia, núm. 10.
- Casa en calle Alta, núm. 7.
- Casa en calle de la Reina, núm. 31.
- Casa en calle de la Reina, núm. 33.
- Casa en calle Los Francos, núm. 3.
- Casa en calle Palma, núm. 4.
- Casa en calle Rosario, núm. 2.
- Manzana residencial tipo «Hoff», en las calles Los Jacintos y Avenida Maestro Quico.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel C las intervenciones permitidas serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación y en el Informe previo emitido por los Servicios Técnicos en el caso de Protección Cautelar:

- Conservación Estricta.
- Restauración.
- Rehabilitación, con el alcance determinado en la ficha respectiva del Catálogo así como en las presentes Normas.

5. Por lo general, en los edificios sometidos a este grado de catalogación, salvo que la ficha exprese otra cosa, será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

- Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original (especialmente en planta baja, en la que ha sido habitual la apertura de huecos indiscriminados y faltos de coherencia con el esquema del conjunto originario), así mismo se respetarán y recuperarán los elementos ornamentales originarios: rejas, barandillas, almenas, cornisas, etc.
- Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio (portadas, cierros, balcones, almenas, escaleras etc).
- Esquema tipológico originario, debiéndose respetar en la arquitectura residencial la serie zaguán-escalera-patio principal en su estructuración original, pudiéndose actuar sobre el resto de la planta, incluidos los patinillos de luces secundarios que se podrán reorganizar, respetándose en cualquier caso los patios de interior de manzana marcados como tal en los planos de ordenación.

a) En ningún caso la introducción de un determinado uso será excusa para demoler o destruir un elemento catalogado.

b) En este tipo de intervención entrarían aquellas en las que el planeamiento permite un aumento de altura respecto de la existente; en este caso, tal y como aparece en planos, el aumento de altura se deberá producir a partir de la primera crujía, no admitiéndose bajo ningún concepto elevaciones sobre el muro original de fachada.

c) El aumento de altura podrá hacerse evidente sobre los muros de los patios originales que hallan de conservarse, debiendo adecuarse los remotes de nueva planta a la composición de los lienzos primitivos, respetando los detalles de ornamentación si existieran.

d) En cualquier tipo de intervención en esta categoría se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

- Se prohíben los acabados rugosos en fachadas, así mismo se prohíben los acabados tipo «monocapa».

- Las carpinterías si se sustituyen serán de madera para pintar o de aluminio lacado con despieces que respeten los originales y perfiles de sección suficiente como para no desentonar con las carpinterías originales de madera. Se prohíben expresamente los acabados de aluminio «en su color» y bronce. Los cierros si se sustituyen se asemejarán a los originales, tanto en despiece como en forma.

- Las portadas, cornisas u otras partes de la edificación que estuvieran constituidas por piedra ostionera no se dejarán en ningún caso vistas, debiendo acabarse a la manera tradicional, es decir, con un enjabelgado de cal que permita ver su textura dotándolas de protección suficiente o revestidas del mismo mortero que el resto de la fachada.

- Se prohíben los aplacados en fachada y revestimientos a la «tiroleña» en zócalos.

- Las solerías de patios, escaleras y zonas comunes se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Se tendrá especial cuidado en la conservación de elementos ornamentales o «accesorios» de la edificación originaria.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, debiendo proponerse para su aprobación en la Licencia, el tipo de luminoso o cartel a instalar, que en cualquier caso deberá guardar relación con el conjunto de lo edificado.

- Así mismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, la eliminación de cierros y portajes originales solo será posible en función de su valor como elemento y en la composición general de la fachada, y siempre mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

e) En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar, el informe previo de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

6. En todo caso se prohíben aquellas ampliaciones y demoliciones de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

7. Los usos permitidos además de los vinculados a su origen o fundación, son los admitidos por este Plan en atención a su calificación pormenorizada. No obstante, en caso de sustitución serán preferentes los relacionados con los equipamientos, siempre y cuando su adecuación no atenten contra la conservación del inmueble.

#### Sección 4.ª Regulación de las obras de intervención en áreas y edificios catalogados

##### Artículo 8.4.14. Tipología de la intervención.

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explicita en la ficha de catálogo y se ajustará a

las condiciones establecidas en las presentes Normas. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

2. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

#### Artículo 8.4.15. Conservación Estricta.

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

c) En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

#### Artículo 8.4.16. Restauración.

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados,

vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mampos, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

#### Artículo 8.4.17. Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

a) Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando «testigos» cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.



III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

c) Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

Artículo 8.4.18. Normativa de intervención en los elementos catalogados.

1. La normativa de intervención en los elementos catalogados se establece en función de dos variables:

- El grado de catalogación o categoría en el que se encuentre encuadrado el elemento en función de su interés y sus valores.
- Las características concretas del elemento y sus valores a conservar que se recojan en la ficha correspondiente de Catálogo de Protección.

2. Para la intervención en los edificios incluidos dentro de las categorías de «Arquitectura Monumental», «Arquitectura de Notable Interés Arquitectónico y/o Artístico» y «Edificaciones sometidas a Protección Cautelar», será preciso, previamente a cualquier intervención que implique Licencia de Obras, lo siguiente:

- Aportar información planimétrica y fotográfica actualizada y completa del edificio a intervenir.
- Facilitar la inspección del edificio por parte de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento, quienes a la vista de la información, la inspección y el objeto de la obra a realizar evacuarán informe con antelación a la redacción del proyecto técnico.

3. En este informe se deberá analizar la viabilidad de la intervención planteada además de definir que elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad inferior al elemento protegido.

4. Los criterios generales de intervención para cada uno de las «categorías» que se han establecido, son las expresadas en las normas anteriores específicas para cada nivel debiendo tenerse en cuenta, en cualquier caso, lo expresado por las fichas del Catálogo para cada finca y los informes previos de los Servicios Técnicos Municipales que se produzcan en función de la información obtenida de cada edificio:

#### Sección 5.ª Normas complementarias de protección del patrimonio histórico

Artículo 8.4.19. Subsanación de las Fichas del Catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

a) Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita,

fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integran, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

b) Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

c) Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con un informe emitido por los Servicios correspondientes del Ayuntamiento, será remitida a la Comisión Provincial de Patrimonio, quien estimará la procedencia o no, de la modificación propuesta para la ficha de Catálogo. Si dicha Comisión Provincial de Patrimonio lo considerase oportuno, podrá requerir al solicitante documentación complementaria a la aportada y/o autorización para visitar el inmueble en cuestión.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, dará lugar a los siguientes efectos:

a) Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo.

b) Si la modificación de la ficha catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá informe por parte del Ayuntamiento, en base al elaborado por la Comisión Provincial de Patrimonio, donde quedan recogidas las modificaciones admitidas.

Artículo 8.4.20. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes.

Artículo 8.4.21. Criterios de Diseño de los Espacios Urbanos en el Casco Antiguo.

Las propuestas de reurbanización en el Casco Antiguo del núcleo de Los Barrios deben tender a que la zona peatonal sea preferente y dominante frente al vehículo rodado que sólo podría disponer del espacio preciso para circular. Para ello debe introducirse en la práctica cotidiana el concepto de capacidad ambiental por encima de la capacidad circulatoria como instrumento de ordenación de los espacios públicos. Ello supone que:

a) La reurbanización del viario de forma que se vayan suprimiendo plazas de estacionamiento en la vía pública, a medida que se construyan aparcamientos de residentes.

b) La eliminación de los acerados a diferente cota, salvo en vías primarias y, en su caso, cuando la latitud de la calle lo permita, en las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno que sean definidas por el Área de Tráfico.

c) El diseño de las calles se realizará de forma que el coche sólo tenga posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.

d) Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.

e) Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: Peatonal, Bicicleta, Transporte público y Transporte privado.

f) Será preferente el uso de firme rugoso de adoquín para una circulación más lenta a tenor con el paso del peatón.

g) Se cuidará especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc, que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubique y su diseño no restará protagonismo a los elementos catalogados.

h) Los usos que se implanten en todos los espacios públicos y mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano, siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior.

Artículo 8.4.22. Documentación para la intervención en edificios catalogados.

1. Para la emisión del informe a que se refieren las presentes Normas en las categorías de Arquitectura Monumental, Edificación de Notable Interés y edificios sometidos a Protección Cautelar, necesario para concretar el tipo de obra admisible en cada categoría de las fincas calificadas de conservación, será preciso acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo. Tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos, se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.

2. La documentación de las intervenciones en edificios catalogados en las dos primeras categorías deberá ajustarse a las instrucciones elaboradas por la Administración del Patrimonio Histórico, extremando su elaboración y obtención historiográfica en Archivos, Bibliotecas, etc.

Artículo 8.4.23. Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento que el actual existente en todo edificio catalogado, aún cuando se encuentren en áreas en las que proceda el ajuste de dichos aprovechamientos, no estarán sometidas a las condiciones de cesión de excesos de aprovechamiento urbanístico.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aún cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de la cesión de los excesos de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubiera permitido la declaración de

ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a preceptiva cesión de aquellos.

Artículo. 8.4.24. Normas de Conservación, Rehabilitación y Uso de los Edificios y Construcciones Protegidas.

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de obras de intervención en edificios protegidos o dispuestas por orden de ejecución municipal, sea de conservación o/y rehabilitación. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Plan General o instrumentos urbanísticos que lo desarrollen según el nivel de protección establecido. Con la concesión de la licencia de obras, el Ayuntamiento concretará, en cada caso, qué partes del edificio o elemento están afectadas por la protección del Catálogo.

2. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes a tenor de la normativa a aplicar. Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar la documentación específica requerida en estas normas para intervención en edificaciones protegidas con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras.

3. No podrá otorgarse licencia de demolición total para edificios catalogados. Tampoco podrá otorgarse la anterior licencia para los edificios que estén siendo objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

4. Los inmuebles catalogados están sujetos al régimen de conservación y rehabilitación forzosa, en los términos previstos en el Título III de las presentes Normas.

5. El régimen de usos de los edificios catalogados o protegidos será el correspondiente a la zona o área donde se ubiquen. No obstante, en los bienes catalogados no se permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen. De igual forma se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el art. 93 de la Ley 1/1997, de 18 de junio, de Andalucía, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

## TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establece igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.

d) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

i) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

l) La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

n) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.

o) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

q) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Artículo 9.1.2. La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

La delimitación de los perímetros de la clase de suelo urbano se realiza en los Planos de Ordenación núm. 4: Ordenación estructural. Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente

Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley Andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 9.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en el Plano de Ordenación núm. 4 Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 9.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

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

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

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

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación núm. 4 Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable, diferenciando, en el Plano de Ordenación núm. 6: Ordenación Completa:

- a) Áreas de Reforma Interior.
- b) Sectores.
- c) Actuaciones urbanizadoras no integradas.

Artículo 9.1.5. División en Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano consolidado delimitado en los planos se divide en Zonas de Ordenanzas las cuales, a su vez se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General en el suelo urbano consolidado son:

- a) Casco Antiguo (ZO-1).
- b) Ensanche Casco Antiguo (ZO-2).
  - Edificación tradicional (ZO.2-1).
  - Intervenciones Unitarias en Manzana (ZO.2-2).
  - Conjuntos Integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal (ZO.2-3).
- c) Plurifamiliar en Bloque lineal (ZO.3).
- d) Plurifamiliar en Manzana (ZO.4).
  - Edificaciones existentes (ZO.4-1).
  - Nuevas edificaciones (ZO.4-2).
- e) Edificación Aislada en parcela (ZO-5).
- f) Resto Polígono Este (ZO-6).
- g) Guadacorte Residencial (ZO-7).
  - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1 (ZO.7-1).
  - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2 (ZO.7-2).
  - Vivienda Unifamiliar pareada (ZO.7-3).
  - Vivienda Unifamiliar agrupada y plurifamiliar (ZO.7-4).
  - Hotelero (ZO.7-5)
  - Terciario (ZO.7-6).
- h) Actividades Económicas (ZO-8.).
  - Polígono Industrial Palmones I (ZO.8-1).
  - Industrias Singulares I (ZO.8-2).
  - Industrias Singulares II (ZO.8-3).
  - Albisa (ZO.8-4).
- i) Edificación Singular I (ZO-9).
- j) Servicios Terciarios (ZO-10).
  - Servicios Terciarios-1 (ZO.10-1).
  - Servicios Terciarios-2 (ZO.10-2).

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos, se contienen en el Capítulo 1.º del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo. 9.1.6. Ámbitos de Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación detallada del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior y sectores para los que el Plan General establece su ordenación completa y detallada. Las Normas particulares de estos ámbitos se contienen en las Secciones 1.ª y 2.ª, Capítulo 2.º del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las Áreas de Reforma interior con ordenación detallada son:

- a) Núcleo de Los Barrios.
  - ARI.1. Ladera Mirador del Río.
  - ARI.2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios.
  - ARI.3. Recinto Ferial.
  - ARI.4. Borde Nororiental «Los Cuartillos».
  - ARI.5. Asentamiento de Pozo Marín.
- b) Núcleo de Los Cortijillos.
  - ARI.6. Entorno de la Iglesia.
  - ARI.7. Nueva fachada a CN-340.
- c) Núcleo de Palmones.
  - ARI.8. Borde Urbano Norte.I.
  - ARI.9. Antiguo Hotel San Patricio.
  - ARI.10. Calle Almadraba.

3. El sector de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada es:

- Sector S-1 «Nueva Fachada oriental a la Vega del Guadacorte».

4. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior y del Sector del Suelo Urbano No Consoli-



dado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, a las que se han introducido, en su caso, alteraciones puntuales en algunas de sus determinaciones. Sin embargo, en determinados supuestos ha sido necesario definir una ordenanza específica bien por el uso a implantar, bien por la singularidad tipológica propuesta. Las Normas particulares de estos ámbitos se contienen en el Capítulo 2.º del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.1.7. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

- a) En suelo urbano consolidado:
  - Sector Polígono Este (API.1).
  - Sector «La Coca» (API.2).
  - Sector «Lazareto» (API.3).
  - Sector «Guadacorte Norte 2» (API.4).
  - Sector «Guadacorte Norte 1» (API. 5).
  - Sector «Polígono Industrial Palmones 2» (API.6).
  - Sector «Polígono Industrial Palmones 3» (API.7).
  - Modificación Sector Central Térmica (API.8).
  - Sector «Perenholas» (API.9).
  - Sector «Los Cuartillos» (API.10).
  - Sector «Huerta de Enmedio» (API.11).
  - Sector «Cortijo Grande» (API.12).
  - Sector «Fresno Sur» (API.14).

3. Las condiciones particulares por las que se rigen las API son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume.

4. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

5. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

6. Cuando la casilla de determinaciones complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asumen íntegramente.

7. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de determinaciones complementarias. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas correspondientes cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

8. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos

compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

9. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

10. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas normas establecidas en el Título II.

11. En el Ámbito de Planeamiento Incorporado (API-14) se ha excluido de la delimitación original del Sector de una porción de suelo que discurre en paralelo a la línea de dominio público del Río Palmones con una latitud de 38 metros, al objeto incorporarse al sistema viapecuario de conexión entre las Bahías de Algeciras y Cádiz. Este ámbito tendrá la calificación de Sistema General de interés supramunicipal excluido de la clasificación de suelo y adscrito al Sector para su obtención. Esta determinación no comporta alteración alguna en los aprovechamientos asignados al sector, así como del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se encuentra incluido.

12. Del ámbito original del Sector 2 «Los Cuartillos» (API-11) se han excluido los suelos incluidos en el Área de Reforma Interior ARI-4 «Borde Nororiental Los Cuartillo», para los que se propone la transformación planteada en el Plan Parcial a fin de adaptarse a las nuevas condiciones del entorno, y cuyas normas particulares aparecen reflejadas en el artículo 10.2.5.

Artículo 9.1.8. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

1. En el suelo urbano consolidado se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

a) Actuaciones Aisladas.

- AUNI.1 «Apertura de viario en el entorno del Antiguo Almacén Municipal».
- AUNI.2 «Reurbanización plaza de Blas Infante».
- AUNI.3 «Calle Miguel de Unamuno».
- AUNI.4 «Apertura de viario entorno Avenida de las tres Marías».

- AUNI.5 «Apertura de viario entorno urbanización Mirador del Río...».
  - AUNI.6 «Reurbanización C/Mirador del Río...».
  - AUNI.7 «Reurbanización entorno La Viñuela».
  - AUNI.8 «Reurbanización callejón de la Barca».
  - AUNI.9 «Reurbanización tramo inicial de la Carretera Vieja de Los Barrios».
  - AUNI.10 «Reurbanización entorno al polideportivo municipal».
  - AUNI.11 «Ampliación Avenida Guadacorte Norte».
  - AUNI.12. «Reconfiguración borde urbano al corredor ferroviario».
  - AUNI.13 «Acceso Norte a Palmones».
  - AUNI.14 «Paseo Marítimo».
  - AUNI.15 «Reurbanización viario de acceso Polígono Las Marismas de Palmones».
  - AUNI.16 «Reurbanización viario de acceso a la Barriada de Palmones».
  - AUNI.17 «Equipamiento en Avenida de Andalucía».
  - AUNI.18 «Reurbanización calle Lenguado».
  - AUNI.19 «Apertura de viario calle Fragata».
- b) Áreas de Mejora Urbana.
- AMU.1 «Urbanización Las Presas».
  - AMU.2 «Puente Romano».
  - AMU.3 «Núcleo Residencial Guadacorte».

2. En suelo urbano no consolidado se delimitan las siguientes actuaciones urbanizadoras no integradas.

- AUNI.20 «Ampliación Parque Lineal de la antigua travesía CC-440».
- AUNI.21 «Ampliación Equipamiento Deportivo».
- AUNI.22 «Ampliación Cementerio de los Cortijillos».

Artículo 9.1.9. División del suelo urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

A) El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos (actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado).

B) En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

1.<sup>a</sup> Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. En los planos de ordenación se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

2.<sup>a</sup> Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.

3.<sup>a</sup> Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias (Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano no consolidado). Se encuentran inclui-

dos en Áreas de Reparto y la obtención de los suelos precisos para llevar a cabo la ejecución del Plan se hará por transferencias de aprovechamiento urbanístico, expropiación, ocupación directa o cesión voluntaria con reserva de aprovechamiento.

4.<sup>a</sup> En el supuesto de innovaciones del Plan General que contemplen áreas homogéneas de edificación a las que les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al presente Plan General, siempre que no se encuentren en ámbitos de unidades de ejecución y además estén excluidas de los ámbitos de las Áreas de Repartos, su ejecución se realizará mediante actuación asistématica sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

2. En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones de ejecución establecidas en estas Normas.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### Sección 1.<sup>a</sup> El suelo urbano consolidado

Artículo 9.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

### Artículo 9.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las 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.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d) 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.

• El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en el plazo de dos años, desde la entrada en vigor del Plan. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

#### Sección 2.ª El suelo urbano no consolidado

Artículo 9.2.3. Régimen del suelo urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea en el supuesto del artículo 9.2.9.

Artículo 9.2.4. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 9.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se formula en el Plano de Ordenación núm. 5: «Áreas de Reparto. Suelo Urbano y Urbanizable» y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

Área de Reparto	Área de Reforma Interior	Sectores	Actuaciones urbanizadoras no integradas	Aprovechamiento medio
AR-1	ARI-1. Ladera Mirador del Río			0,4375
AR-2	ARI-2. Ámbito Norte. Antiguo Sector Industrial Los Barrios			0,5745
AR-3	ARI-3. Recinto Ferial		AUNI.20 Ampliación Parque Lineal CC-440	0,509
AR-4	ARI-4. Borde Nororiental Los Cuartillos			0,2975
AR-5	ARI-5. Asentamiento Pozo Marin			0,1529
AR-6	ARI-6. Entorno de la Iglesia			0,4480
AR-7	ARI-7. Nueva Fachada a la N-340			0,4476
AR-8	ARI-8. Borde Urbano Nortel			0,5256

Área de Reparto	Área de Reforma Interior	Sectores	Actuaciones urbanizadoras no integradas	Aprovechamiento medio
AR-9	ARI-9. Antiguo Hotel San Patricio			0,4914
AR-10	ARI-10. Calle Almadraba			0,53
AR-11		S-1. Nueva Fachada Oriental a la Vega de Guadacorte		0,53

Artículo. 9.2.6. El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que no se ha procedido a delimitar los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a su delimitación y establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 9.2.7. La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.



f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- 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.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. 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.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo. 9.2.8. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en Unidades de Ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley Andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de la ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenido en dichos planes de de-

sarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecido en el presente Plan General.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

Artículo. 9.2.9. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación detallada y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar.

Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

## TÍTULO X. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO: ZONAS DE ORDENANZA Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

#### Sección 1.ª Disposiciones preliminares

##### Artículo 10.1.1. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

##### Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Innovaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

##### Artículo 10.1.3. Zonas de Ordenanza (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo urbano consolidado:

1. Casco Antiguo (ZO-1).

2. Ensanche Casco Antiguo (ZO-2).
  - Edificación tradicional (ZO.2-1).
  - Intervenciones Unitarias en Manzana (ZO.2-2).
  - Conjuntos Integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal (ZO.2-3).
3. Plurifamiliar en Bloque lineal (ZO.3).
4. Plurifamiliar en Manzana (ZO.4).
  - Edificaciones existentes (ZO.4-1).
  - Nuevas edificaciones (ZO.4-2).
5. Edificación Unifamiliar Aislada (ZO-5).
6. Resto Polígono Este (ZO-6).
7. Guadacorte Residencial. (ZO-7).
  - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1 (ZO.7-1).
  - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2 (ZO.7-2).
  - Vivienda Unifamiliar pareada (ZO.7-3).
  - Vivienda Unifamiliar agrupada y plurifamiliar (ZO.7-4).
  - Hotelero (ZO.7-5)
  - Terciario (ZO.7-6).
8. Actividades Económicas (ZO-8.)
  - Subzona Polígono Palmones I (ZO.8-1).
  - Subzona Industrias Singulares I (ZO.8-2).
  - Subzona Industrias Singulares II (ZO.8-3).
  - Subzona Albisa (ZO.8-4).
9. Edificación Singular I (ZO-9).
10. Servicios Terciarios (ZO-10).
  - Servicios Terciarios-1 (ZO.10-1).
  - Servicios Terciarios-2 (ZO.10-2).

Artículo 10.1.4. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano Consolidado.

Las áreas de planeamiento incorporado del suelo urbano consolidado son las que, a continuación se relacionan:

- Sector Polígono Este. (API.1).
- Sector «La Coca» (API.2).
- Sector «Lazareto» (API.3).
- Sector «Guadacorte Norte 2» (API.4).
- Sector «Guadacorte Norte 1» (API. 5).
- Sector «Polígono Industrial Palmones 2» (API.6 ).
- Sector «Polígono Industrial Palmones 3» (API.7).
- Modificación Sector Central Térmica (API.8).
- Sector «Perenholas» (API.9).
- Sector «Los Cuartillos» (API.10).
- Sector «Huerta de Enmedio» (API.11).
- Sector «Cortijo Grande» (API.12).
- Sector «Fresno Sur» (API.14).

#### Sección 2.ª Condiciones particulares zona de ordenanza «Casco Antiguo»

Esta zona de ordenanza será de aplicación en las parcelas del suelo urbano consolidado identificadas en el plano de Ordenación Completa (escala 1/2000) dentro de los dos núcleos de población tradicionales (Los Barrios, Palmones).

Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas cerradas, de dos plantas y organizados en dos o tres crujías paralelas a fachada, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio.

#### Artículo 10.1.5. Unidad Edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de «Ordenación Completa». No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de las Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### Artículo 10.1.6. Condiciones de parcelación.

a) No se permiten segregaciones de parcelas.

b) No se permiten agregaciones de parcelas que afecten a algún inmueble catalogado.

c) Se permiten agregaciones en los supuestos que, a continuación, se describen.

- Al objeto de solucionar situaciones problemáticas a nivel dimensional y superficial que impiden el desarrollo de programas funcionales coherentes, adaptados a las necesidades de habitabilidad actuales, se permiten agregaciones, sin limitación de número, de parcelas que presenten un frente de alineación igual o inferior a 4,5 metros y/o superficie igual o inferior a 70 m<sup>2</sup>. La dimensión máxima del frente de la parcela resultante será de 20 metros.

- En el resto de supuestos, es decir, siempre que se encuentren implicadas parcelas cuyos valores dimensionales y superficiales sean superiores a los determinados en el apartado anterior, a una parcela se podrá agregar otra parcela y por una sola vez. La dimensión máxima del frente de la parcela resultante será de 20 metros.

- Esta limitación numérica se exceptúa en el caso de agregaciones de las que resulte una nueva formalización del parcelario en las esquinas de manzanas. En cualquier caso, el número máximo de parcelas a agregar que presenten frente a los lados mayores de la manzana será de dos (2). La parcela resultante podrá abarcar la totalidad del frente secundario de la manzana y presentará un frente al (los) lado(s) mayor(es) de dimensión máxima 20 metros.

Artículo 10.1.7. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

#### 1. Alineación a Vial.

a) Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes.

b) Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación a sustituir, salvo que se disponga lo contrario en los planos de «Ordenación Completa». Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

c) Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

d) En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

#### 2. Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

#### 3. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 10.1.8. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela.

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el 20% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 m de la alineación exterior, excepto las parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> que podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del

patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.

2. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 15% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

3. La superficie libre podrá reducirse hasta un 15% siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

4. Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrán computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

5. En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 20% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros, así como en estas condiciones particulares.

6. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

7. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

8. La cota de la superficie libre de parcela estará situada a menos de 50 cm por debajo de la solería de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

#### Artículo 10.1.9. Condiciones de forma y volumen.

##### 1. Altura y número de plantas.

a) La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 7.3.25 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial.

b) El número máximo de plantas será el establecido en el plano de «Ordenación Completa» del presente Plan General.

c) La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,30 m para dos plantas y 10,30 m para tres.

d) Cuando alguna de las parcelas colindantes presente una altura superior a la establecida en la parcela sobre la que se pretende actuar, podrá resolverse el escalonamiento en la propia edificación siempre y cuando el lindero frontal de la parcela en la que está interviniendo sea igual o superior a 10 m. En caso de linderos frontales inferiores a 10 m, la edificación se ajustará a la altura máxima fijada para la parcela en cuestión. En cualquier caso el aumento de altura no supondrá un aumento de la superficie edificable, que se calculará para dicha altura máxima.

e) La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima es:

- La altura libre mínima de planta baja es de 270 cm.
- Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 430 cm.
- Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.

- La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 100 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 50 cm bajo la misma.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a) Por encima de la altura señalada en el apartado anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y preferentemente localizado en el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 50% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores y salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. El uso residencial en este cuerpo edificatorio se permite siempre que se limite funcionalmente a la vivienda inmediatamente inferior.

b) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

##### 3. Patios.

a) En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, si bien los patios vivideros estructuradores de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

b) En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura, con un mínimo de 3 m.

c) En ambos casos cuando haya construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

d) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

e) En los casos en que las plantas bajas se destinen a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a la altura del forjado de planta primera con elementos traslúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre y que garanticen la iluminación natural y la ventilación del local. Dicha cubrición está totalmente prohibida en edificios catalogados.

##### 4. Salientes de huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

##### 5. Cuerpos volados.

a) El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 35 cm.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas. Se permite su localización en las plantas bajas siempre que el acerado presente una anchura igual o superior a 1,5 metros.

c) No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 40 cm.

d) Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

e) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).

f) Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).

g) El canto máximo de los aleros y balcones será de 12 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.

h) Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

#### 6. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.

- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.

- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

b) Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantariado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

#### 7. Petos de barandillas.

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

#### Artículo 10.1.10. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

Artículo 10.1.11. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.

En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan diverso, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

#### Artículo 10.1.12. Condiciones estéticas.

##### 1. Composición de las fachadas.

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

b) Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.

c) Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm.

d) Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.

##### 2. Materiales de fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionales con las siguientes limitaciones:

a) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

b) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual

a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,...).

c) Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,...).

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantaría, madera y prefabricados de hormigón.

e) Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

f) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

g) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales.

h) Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

i) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

Artículo 10.1.13. Tipologías permitidas y número máximo de viviendas.

La tipología dominante de la zona será la vivienda unifamiliar. Se permite el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares en parcela de superficie menor o igual a 200 m<sup>2</sup>. Las tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque vertical se permiten en parcelas con frente de parcela igual o superior a 9 metros. En todo caso el número máximo de viviendas se calculará en aplicación del parámetro 1 vivienda/75 m<sup>2</sup> construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 10.1.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja.

- Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.

- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja

- Oficinas.

- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en



parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

### Sección 3.ª Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Ensanche de Casco Antiguo»

Engloba la mayor parte de los primeros crecimientos adyacentes a los Cascos Antiguos del núcleo principal de Los Barrios, y de Palmones, así como los asentamientos originarios del núcleos secundarios de Los Cortijillos y Puente Romano. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a imagen y semejanza del Casco Antiguo, a base de manzanas cerradas, de dos plantas y organizados en dos o tres crujías paralelas a fachada, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio.

Dentro de esta zona se incluyen:

a) Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos (Subzona Edificación Tradicional ZO.2.1).

b) Manzanas que se han ejecutado de forma unitaria con lo que, además de introducir un factor de uniformidad en el ambiente urbano en el que se insertan, cualquier intervención que sobre ellos se plantee, habrá de producirse, asimismo, globalmente, abarcando la unidad edificatoria original (Subzona Intervenciones Unitarias en manzana ZO 2.2).

c) Conjuntos urbanísticos que responden a una ordenación unitaria de alojamientos, materializados en tipologías residenciales de bloques horizontales de promoción pública o privada, constituyendo áreas de ciudad homogéneas y singulares (Subzona Conjuntos Integrados de viviendas bloque horizontal ZO 2.3).

El objetivo básico de la ordenación es cuádruple:

- Mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano, reconociéndoles su individualidad, identidad y condiciones diferenciales, tratando de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas unifamiliares.
- Reconocimiento de los procesos de transformación que se producen, de vivienda unifamiliar a vivienda plurifamiliar, habilitando su correcta inserción en la trama urbana base.
- Reconocimiento de las intervenciones unitarias de manzana que se han producido, evitando intervenciones puntuales en las distintas unidades de vivienda que pudieran distorsionar las características formales y volumétricas originales.
- Reconocimiento de los Conjuntos Urbanísticos unitarios, habilitando tanto su conservación, como la sustitución individualizada de los diferentes inmuebles que conforman cada ámbito y estableciendo las condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación en el supuesto de una reordenación integral del área.

Artículo 10.1.15. Condiciones particulares de la Subzona de Ordenanza «Edificación Tradicional» (ZO 2.1).

#### 1. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

##### a) Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

##### b) Tipos de Obras.

- Parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.

Con carácter general se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor aún cuando la edificación existente no se adecue total o parcialmente a las condiciones particulares de aplicación de esta subzona de ordenanza, debiéndose, en todo caso, cumplimentar las condiciones de posición en lo relativo a la alineación a vial y/o espacio público.

En el caso de reformas que afecten al sistema estructural, ampliaciones y sustituciones parciales se deberán cumplir obligatoriamente las condiciones particulares de la presente zona de ordenanza, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas para las condiciones de posición.

En el caso de sustitución total, la nueva edificación deberá cumplimentar la totalidad de las condiciones particulares de la presente subzona de ordenanza.

- Parcelas sin edificar.

Se permiten las obras de nueva planta en aquellas parcelas que cuenten con la condición de solar.

#### 2. Condiciones de parcelación.

##### a) Parcela mínima.

Superficie: 80 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 5,5 metros.

Fondo mínimo: 7 metros.

##### b) Agregaciones y segregaciones de parcela.

a) Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

b) Se permiten agregaciones de parcela sin limitación de número.

#### 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

a) Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de «Ordenación Completa», y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes. En el caso de parcelas que den frente a viales que no forman esquina o chaflán (parcelas pasantes) se permite retranquear la edificación en uno de los frentes de alineación que deberá formalizarse con cerramientos opacos de 3 metros de altura mínima.

En aquellas situaciones consolidadas donde la edificación se encuentra total o parcialmente retranqueada del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 3 metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionantes en una escena urbana dominada por la alineación de la línea de edificación a vial. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar, a excepción de obras de sustitución total, donde la nueva edificación deberá alinearse a vial obligatoriamente.

##### b) Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

##### c) Fondos edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

#### 4. Condiciones de ocupación máxima.

##### a) Ocupación sobre rasante.

La edificación deberá dejar libre el 20% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 metros de la alineación exterior, a excepción del caso de parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

##### b) Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

5. Condiciones de forma y volumen.

a) Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. La altura máxima será de 7,30 m para las edificaciones de dos plantas y 10,30 m para las de 3 plantas.

El número máximo de plantas será el que se establece en los planos de ordenación completa (escala 1/2000).

b) Áticos.

1. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior para las edificaciones de dos plantas de altura máxima podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m) cuya superficie no excederá de un 50% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. El uso residencial se permite, exclusivamente, en las actuaciones de vivienda unifamiliar. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c) Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. En el caso de la existencia de viviendas interiores las dimensiones mínimas del espacio libre al que den frente, serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas para los patios vivideros.

d) Cuerpos y elementos salientes.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de 50 cm.

e) Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.
- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.
- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será de 3,50 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

2. Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canales y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

6. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

7. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

a) La tipología dominante será la de vivienda unifamiliar entre medianeras.

b) Se permite el desarrollo de tipologías plurifamiliares en bloque vertical con un frente mínimo de 9 metros.

c) El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones plurifamiliares se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/75 m<sup>2</sup> construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

9. Condiciones particulares de uso.

a) El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar y plurifamiliar).

b) Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Industria manufacturera en cualquier categoría, excepto los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares y plurifamiliar donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.16. Condiciones particulares de la Subzona de Ordenanza «Intervenciones Unitarias en Manzana» (ZO. 2-2).

Los suelos incluidos en esta subzona de ordenanza se localizan en las extensiones de los núcleos primitivos de Los Barrios, Palmones y Los Cortijillos.

1. Se caracterizan por constituir intervenciones unitarias sobre manzanas que adoptan la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal.

2. Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente y se cumplan las condiciones

de ocupación, forma y volumen, edificabilidad y uso de la subzona de ordenanza «Edificación tradicional».

3. En el caso de sustitución de la edificación existente, se permitirá la parcelación del suelo afectado, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación siendo de aplicación las determinaciones de parcela mínima de la subzona «Edificación Tradicional». En todo caso el máximo de viviendas permitido en la nueva edificación no podrá superar al número de unidades residenciales sustituidas. En relación con las condiciones de posición del edificio pueden darse los siguientes supuestos:

a) En el caso de sustituciones que no abarquen frentes completos de manzana la línea de edificación adoptará idéntica posición, respecto a la alineación o alineaciones (en el caso de parcelas con frente a dos o más viales), que presente el resto del frente de manzana.

b) En el caso de sustituciones de frentes completos de manzana la edificación, preferentemente, se alineará a vial. No obstante, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de la línea de edificación respecto de la alineación a vial y/o espacio público.

4. Se permiten asimismo obras de conservación, acondicionamiento, reforma y ampliación en cada unidad residencial siempre no afecten a la formalización de la escena urbana y se cumplan las condiciones ocupación, forma y volumen, edificabilidad y uso de la subzona de ordenanza «Edificación Tradicional».

Art 10.1.17. Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza «Conjuntos integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal» (ZO 2-3).

Los suelos incluidos en esta subzona de ordenanza se localizan en las extensiones de los núcleos primitivos de Los Barrios y Los Cortijillos.

1. Se caracterizan por constituir áreas de ciudad de condiciones espaciales y morfotológicas homogéneas. Se trata de actuaciones residenciales sobre parcelas de amplias dimensiones cuya ordenación se caracteriza por la coexistencia de un conjunto de edificaciones que adoptan una posición aislada en la parcela y espacios libres privados de carácter comunitario abiertos hacia el espacio público.

2. Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. En el caso de sustitución la nueva edificación reproducirá las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen y edificabilidad de la edificación sustituida, así como el número de viviendas. El uso exclusivo será el de vivienda.

3. Se permiten asimismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre no afecten a su estética exterior.

4. En el supuesto de actuaciones integradas de reforma interior que afecten al conjunto del área será preceptiva la redacción de un Plan Especial que desarrolle las siguientes determinaciones urbanísticas generales:

- Clasificación del suelo: Urbano.
- Categoría: No consolidado. Área de Reforma Interior.
- Área de reparto: Única.
- Densidad máxima: 50 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: 0,55 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Cesiones dotacionales: Las establecidas en el artículo 17 de la LOUA para sectores residenciales.
  - Aprovechamiento viviendas protegidas: 30% del aprovechamiento objetivo.
  - Objetivos de Ordenación: La ordenación deberá establecer un tejido urbano correctamente integrado en el con-

texto, incidiendo, especialmente en mejorar la permeabilidad de la trama urbana.

Sección 4.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal» (ZO-3)

Se incluyen dentro de esta zona suelos residenciales colmatados con la tipología edificatoria de bloque lineal. El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación, edificación y de uso, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Artículo 10.1.18. Tipos de obras permitidas.

Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación.

Artículo 10.1.19. Condiciones para las obras de sustitución.

1. Condiciones de parcelación.

El ámbito de actuación coincidirá con el de la parcela sobre la que se asienta la edificación a sustituir.

2. Condiciones de edificación.

a) La edificación se alineará a vial o espacio público en todos sus frentes.

b) Para el establecimiento de la ocupación máxima se regulan dos supuestos:

- En parcelas con ancho igual o inferior a 15 metros la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela.

- En parcelas con ancho superior a 15 metros la ocupación máxima sobre rasante será del 85% de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales.

c) La ocupación máxima bajo rasante, en todo caso, será del 100% de la superficie de la parcela.

d) La altura máxima será la indicada en los planos de «ordenación completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

e) Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

f) Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

g) Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

h) Las cubiertas serán planas.

i) La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. En el supuesto de parcelas con ancho superior a 15 metros, a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima, el porcentaje de ocupación a aplicar a todas las plantas de la edificación, será el 85% de la superficie de la parcela. De esta forma en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas hasta alcanzar la altura máxima.

j) Las condiciones y características formales de las edificaciones se dejan al buen criterio de los técnicos autores de

los proyectos, debiendo, en todo caso, responder a las condiciones urbanas del área.

Artículo 10.1.20. Condiciones de uso.

1. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. Sólo se permiten en planta baja.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Sección 5.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza «Plurifamiliar en Manzana» (ZO.4)

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial plurifamiliar en manzana (Subzona ZO.4.1). El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Asimismo se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas libres de edificación del suelo urbano consolidado sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica (Subzona ZO 4.2.).

Artículo 10.1.21. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Manzana. Edificaciones existentes» (ZO.4.1).

1. Se permiten, con carácter general, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación. De esta norma general se exceptúa la manzana residencial conformada por las calles Los Jacintos y Avenida Maestro Quico donde, dada su inclusión en el catálogo de edificios protegidos, sólo se permitirán las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado.

2. Se permiten obras que impliquen cambios de uso siempre que se cumplan las condiciones de uso establecidas en la Subzona ZO.4-2 «Plurifamiliar en manzana. Nuevas Edificaciones».

3. En el caso de sustitución de la edificación existente las condiciones particulares de aplicación serán las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.4.2 «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones».

Artículo 10.1.22. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones» (ZO 4.2.).

1. Condiciones de parcelación.

Con carácter general la manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología edificatoria. No obstante se permite la parcelación de la manzana y, por tanto, su edificación parcial, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes determinaciones:

Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 20 metros.

2. Condiciones de posición del edificio.

En actuaciones unitarias sobre la manzana la edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio público en el 100% de la longitud de los frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un 60% de la longitud de cada uno de los frentes de fachada permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público.

En actuaciones edificatorias parciales, previa parcelación de la manzana, la edificación se alineará obligatoriamente al vial en el 100% del frente de fachada en todas las plantas edificatorias que definen la altura máxima.

3. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75% de la superficie total de la manzana o parcela. En el caso de que la planta baja se destine a usos no residenciales, ésta podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela. Los retranqueos del frente de alineación y los patios abiertos a vial y/o espacio público permitidos en las condiciones de posición para actuaciones unitarias, no computarán como superficie ocupada por edificación. No obstante para los patios abiertos a fachada serán de aplicación las condiciones dimensionales establecidas en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

El porcentaje de ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana o parcela.

4. Condiciones de forma y volumen.

a) Altura máxima y número máximo de plantas.

• La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

• La altura máxima permitida será la establecida en los planos de «Ordenación Completa» (escala 1/2000).

b) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24. de las presentes Normas.

c) Patios.

Se permiten los patios de manzana, de parcela (de luces y ventilación) y abiertos según lo establecido en las condiciones de posición y ocupación. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

d) Vuelos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.



## 5. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la que resulta de la aplicación del siguiente índice:  $(0,75 \times \text{núm. plantas}) \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

## 6. Condiciones de uso.

a) El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

b) Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. Sólo se permiten en planta baja.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

## Sección 6.ª Condiciones particulares Zona de «Edificación Aislada en Parcela» (ZO-5)

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial unifamiliar aislada. El objetivo de ordenación de las Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, mantener las condiciones de parcelación, edificación y de uso, reconociéndolos como situación urbana de hecho y regular la implantación de tipologías de vivienda plurifamiliar aislada en parcela, conservando idénticos parámetros de intensidad y densidad neta que los de la vivienda unifamiliar.

## Artículo 10.1.23. Tipos de obras permitidas.

1. Sobre las parcelas edificadas antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y reconstrucción aún cuando la edificación no se adecue a alguna de las condiciones particulares establecidas en la presente subzona de ordenanza las cuales, no obstante, deberán cumplirse para obras de ampliación y sustitución. En el caso de sustitución de la edificación existente se podrá segregar la parcela afectada siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

2. Sobre parcelas aún no edificadas se permite su parcelación y edificación en las condiciones establecidas en la presente subzona de ordenanza.

## Artículo 10.1.24. Condiciones particulares.

## 1. Unidad edificatoria.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

## 2. Condiciones de parcelación.

a) Las condiciones de parcela mínima son:

## a) Vivienda unifamiliar aislada.

- Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo: 15 metros.
  - Fondo mínimo: 20 metros.
- b) Vivienda Plurifamiliar aislada.
- Superficie mínima de parcela: 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Frente mínimo: 25 metros
  - Fondo mínimo: 20 metros.

b) Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.

c) Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie.

## 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

## a) Separaciones a linderos.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

- Lindero frontal: 3 metros.
- Linderos laterales y testeros: 3 metros.

b) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior se autoriza adosar la edificación al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

## 4. Condiciones de ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35% de la superficie de la parcela.

## 5. Condiciones de forma y volumen.

## a) Altura máxima y número máximo de plantas.

• La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 para los edificios exentos en parcela.

• El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.

b) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.

## 6. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad permitida es la que resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

## 7. Condiciones estéticas.

a) Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

b) Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

## 8. Tipologías permitidas.

La tipología edificatoria dominante será la edificación unifamiliar aislada. No obstante se permiten tipologías plurifamiliares en parcelas que cumplan con las condiciones de parcela establecidas para esta opción tipológica. El número máximo de viviendas permitido se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/500 m<sup>2</sup> de parcela. La edificación cumplimentará las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, edificabilidad y estéticas establecidas en los artículos precedentes de la presente sección.

## 9. Condiciones de uso.

El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.

Además de los grafiados en el plano de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en la presente zona de ordenanza.
- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

#### Sección 7.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza «Resto Polígono Este» (ZO-6)

Esta área del núcleo principal de Los Barrios está formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

##### Artículo 10.1.25. Tipos de obras permitidas.

Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente y se cumplan las condiciones de edificación y uso que, a continuación, se explicitan. En el caso de sustitución de la edificación se podrá parcelar el suelo afectado siempre que no implique modificación en la tipología edificatoria a implantar y se cumplan las siguientes condiciones de parcelación.

##### Artículo 10.1.26. Condiciones particulares.

###### 1. Condiciones de parcelación.

a) Parcela mínima para viviendas unifamiliares aisladas.  
Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 15 metros.

b) Parcela mínima para vivienda unifamiliar adosada.  
Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 10 metros.

###### 2. Condiciones de edificación.

1. Toda la edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela, al menos, una longitud igual a la mitad de su altura con un mínimo de tres (3) metros.

2. Las edificaciones agrupadas o en hilera quedarán adosadas de forma que no queden medianeras vistas. Sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero y adosado al muro lindero de la parcela.

3. La ocupación máxima sobre y bajo rasante se fija en el 40% de la superficie de la parcela.

###### 4. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 para los edificios exentos en parcela.

b) El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.

5. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25%

de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.

6. La edificabilidad máxima será de 0,415 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo.

###### 3. Condiciones de uso.

a) El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.  
b) Además de los grafiados en el plano de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

#### Sección 8.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza «Guadacorte Residencial» (ZO-7)

La presente zona de ordenanza será de aplicación en el área del núcleo residencial de Guadacorte localizado junto a la desembocadura del Guadarranque, asumiendo las determinaciones establecidas en el Plan Especial redactado sobre el ámbito en el año 1992.

La presente zona de ordenanza presenta las siguientes subzonas:

1. Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1 (ZO.7-1).
2. Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2 (ZO.7-2).
3. Vivienda Unifamiliar pareada (ZO.7-3).
4. Vivienda Unifamiliar agrupada (ZO.7-4).
5. Hotelero (ZO.7-5).
6. Terciario (ZO.7-6).

7. No podrán ubicarse nuevas edificaciones en la zona de servidumbre de protección de la margen derecha del río Guadarranque, no siendo de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera 3, de la Ley de Costas, ni lo dispuesto en el apartado 1, de la Disposición Transitoria Quinta, de estas Normas.

8. Será preceptivo que las obras y edificaciones respeten todos los pies derechos de pino piñonero que se localizan en esta zona de ordenanza.

##### Artículo 10.1.27. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Vivienda unifamiliar aislada tipo 1» (ZO.7-1).

1. Parcela mínima.  
Superficie mínima: 800 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 14 metros.  
Fondo mínimo: 25 metros.

###### 2. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

- Lindero frontal: 6 metros.
- Lindero lateral: 3 metros.

Testero: 6 metros, excepto las parcelas con fachada al río que distarán 20 metros de la línea del deslinde del DPMT.

###### 3. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 20% de la superficie de la parcela.

## 4. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de tres plantas (9,50 metros). La ocupación de la tercera planta no superará el 25% de la segunda. Se permiten los patios de parcela en cualquiera de sus categorías.

## 5. Condiciones de edificabilidad.

El índice de edificabilidad se fija en 0,2 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo. A efectos del cómputo de la edificabilidad no computarán los sótanos y semisótanos, comprendiendo éstos las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante sea de 1,20 metros, así como los cuerpos salientes abiertos y los torreones o castilletes cuya superficie sea inferior a 10 m<sup>2</sup>. Los cuerpos salientes semicerrados computarán en un 50% de su superficie de techo.

## 6. Número máximo de viviendas por manzana y/o parcela.

AS.1: 16 viviendas.	AS.6: 2 viviendas.
AS.2: 9 viviendas.	AS.7: 15 viviendas.
AS.3: 7 viviendas.	AS.8: 20 viviendas.
AS.4: 11 viviendas.	AS.9: 19 viviendas.
AS.5: 16 viviendas.	

## 7. Condiciones de uso.

a) El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.  
b) Además de los grafados en el plano de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías a.4.1 y a.4.2 y el tipo I de la categoría a.4.3.
  - Comercio en las categorías de pequeño comercio.
  - Oficinas.
  - Garaje-aparcamiento.
  - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.28. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2» (ZO.7-2).

1. Serán de aplicación idénticas condiciones que las establecidas para la subzona ZO.7-1 a excepción de las de parcela mínima que presenta los siguientes valores:

Superficie mínima: 350 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 14 metros.  
Fondo mínimo: 18 metros.

2. El número máximo de viviendas asignado a cada manzana y/o parcela es:

A1: 25 viviendas.  
A2: 26 viviendas  
A3: 40 viviendas.  
A4: 13 viviendas  
A5: 14 viviendas.

Artículo 10.1.29 Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «vivienda unifamiliar adosada» (ZO.7-3).

## 1. Tipologías permitidas.

Se permiten las tipologías de vivienda unifamiliar en hilera y vivienda unifamiliar pareada.

## 2. Parcela mínima.

- Unifamiliar pareada.
- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 6 metros.

## • Unifamiliar en hilera.

Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo: 5 metros.

## 3. Condiciones de posición.

La edificación se separará un mínimo de tres metros del lindero frontal. En el caso de adoptar tipologías de vivienda pareada la edificación se separará tres metros del lindero lateral al que no se adosa la edificación.

## 4. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 70% de la superficie de la parcela.

## 5. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima es de dos plantas y 7,30 metros. Se permiten los patios de parcela en cualquier categoría.

## 6. Condiciones de edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas asignados a cada manzana y/o parcela son los que a continuación se relacionan:

## 7. Condiciones de uso.

Serán de aplicación las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.7-1.

Artículo 10.1.30. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Vivienda Unifamiliar agrupada y vivienda plurifamiliar» (ZO.7-4).

1. Sobre las manzanas (AG.1 y P.1) se permiten, con carácter general, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. En el caso de sustitución la nueva edificación reproducirá las mismas condiciones de posición, ocupación, volumen, edificabilidad y número de viviendas de la edificación sustituida.

2. En el supuesto de sustitución total del conjunto edificatorio será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que deberá contemplar las siguientes determinaciones:

## • Manzana AG-1.

Máxima edificabilidad: 19.200 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas: 192 viviendas.

Tipología permitida: Vivienda plurifamiliar aislada en parcela.

## • Manzana P.1.

Máxima edificabilidad: 2.300 m<sup>2</sup>.

Número máximo de viviendas. 23 viviendas.

Tipología permitida: Vivienda plurifamiliar aislada en parcela.

Artículo 10.1.31. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Hotelero» (ZO.7-5).

Las condiciones particulares de la manzana hotelera (H.1) son:

## 1. Parcela mínima.

La parcela H.1 se considera indivisible.

## 2. Condiciones de edificación.

- La separación mínima a los linderos es de 10 metros.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante es del 70% de la superficie de la parcela.

- La altura máxima se fijan en 4 plantas y 12,50 metros.
- El índice de edificabilidad máxima es de 0,625 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

- El uso exclusivo de la parcela será el hotelero en los términos definidos en las Normas generales de usos de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.1.32. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza Terciaria (ZO.7-6).

Las presentes condiciones serán de aplicación en las parcelas y/o manzanas T1, T2, T3, T4, T5 y T6.

1. Parcela mínima.

Se establece una superficie de parcela de 500 m<sup>2</sup>.

2. Condiciones de edificación.

• La edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de tres metros, a excepción de los frentes de parcela a la CN-340 donde se alineará a vial.

• La ocupación máxima sobre y bajo rasante queda definida por las condiciones de posición.

• La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros.

• El índice de edificabilidad máxima es de 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• El uso principal será el terciario en cualquiera de las categorías definidas en las normas generales de usos.

Sección. 9.ª Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Actividades Productivas» (ZO.8)

La presente Zona de Ordenanza abarca los suelos del Polígono Industrial Palmones I, Albisa, así como las industrias singulares de Acerinox, Central Térmica y la Planta de Policloro. A cada una de ellas le será de aplicación las siguientes condiciones particulares de su subzona.

Artículo 10.1.33. Condiciones particulares de la subzona «Polígono Industrial Palmones I» (ZO.8-1).

1. Tipos de parcela y condiciones de parcelación.

a) Tipologías de parcelas.

Se establecen tres tipologías de parcelas:

Tipo I. Parcelas de superficie superior a 7.000 m<sup>2</sup>.

Tipo II. Parcelas de superficie entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>.

Tipo III. Parcelas de superficie entre 250 y 3.000 m<sup>2</sup>.

b) Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

• Superficie mínima de parcela: 250 m<sup>2</sup>.

• Frente mínimo de parcela: 10 metros.

• Fondo mínimo 20 metros.

c) Agregación y segregación de parcelas.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima.

2. Tipos de obras permitidas.

a) Con carácter general sobre las parcelas edificadas antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y reconstrucción aún cuando la edificación no se adecue a las condiciones particulares establecidas en la presente subzona de ordenanza las cuales, no obstante, deberán cumplirse para obras de ampliación y sustitución. En el caso de sustitución de la edificación existente se podrá segregar la parcela afectada siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo anterior.

No obstante lo anterior, no se permite la segregación ni la nueva edificación en las parcelas que conforman la manzana delimitada al sur por la calle de Prolongación Avda Andalucía, y al norte por la carretera de acceso a Acerinox. En esta manzana se establece una ordenación de mantenimiento de las edificaciones y usos existentes. Si bien se posibilita que mediante un Plan Especial se proceda a la reordenación del volumen edificable asignado a la manzana (0,7 metro cuadrado de techo/m<sup>2</sup> de suelo) para su destino a usos de servicios terciarios, admitiendo la compatibilidad residencial siempre que

éste uso no tenga carácter mayoritario. De admitirse el uso residencial deberá el Plan Especial deberá destinar como mínimo el 15% para terrenos de espacios libres de uso público. El Plan Especial determinará las tipologías adecuadas a las opciones de usos y volumétricas que orienten su formulación.

b) Sobre parcelas aún no edificadas se permite su parcelación y edificación en las condiciones establecidas en la presente subzona de ordenanza.

3. Tipología edificatoria.

Las tipologías edificatorias permitidas son:

a) Edificios para el desarrollo de la actividad principal que podrán albergar los servicios administrativos y funciones complementarias.

b) En los tipos I y II se permiten edificios exclusivos para el desarrollo de los servicios administrativos y funciones complementarias tales como salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todas aquellas que no se dediquen a procesos de fabricación, almacenaje o comercial.

c) Construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

4. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

a) Con carácter general la edificación presentará las siguientes separaciones a linderos:

• Lindero frontal: 10 metros en parcelas de tipo I, 5 metros en parcelas de tipo II.

• Linderos laterales: H/2 metros para los tipos I y II, siendo H la altura máxima.

• Testero: 5 metros para los tipos I y II.

b) En parcelas Tipo III la edificación podrá alinearse a todos los linderos de la parcela. No obstante, caso de precisar de separación a algún lindero serán de aplicación los valores establecidos para el Tipo II.

c) Para nuevas edificaciones sobre parcelas Tipo I y II que presenten edificaciones colindantes adosadas a los linderos medianeros se deberá resolver el contacto con dichos linderos a fin de evitar la aparición de medianeras vistas hacia el espacio público, permitiendo tanto el adosamiento de la edificación como la aparición de cuerpos adicionales tales como marquesinas, pérgolas o similares.

5. Condiciones de ocupación máxima.

a) Ocupación máxima sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será la deducida de las condiciones de posición.

b) Superficie libre.

En parcelas Tipo I y II deberá reservarse obligatoriamente una superficie libre en el interior de la parcela reservada a aparcamientos cuya superficie no podrá ser inferior al 10% de la superficie ocupada por la edificación.

c) Ocupación máxima bajo rasante.

Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

6. Condiciones de forma y volumen.

1. Altura máxima.

Se establece una altura máxima de 10 metros. Se permitirá la aparición de un máximo de 2 entreplantas dentro del vo-



lumen general de la edificación que, en todo caso, no podrán presentar una altura libre inferior a 250 cm.

En el caso de edificaciones aisladas para usos administrativos y funciones complementarias su altura máxima será de 3 plantas (10 metros) y deberán quedar separados de la edificación principal una distancia mínima igual a la mitad de su altura, con un mínimo de tres metros. En cualquier caso se podrá resolver la articulación entre los diferentes volúmenes edificatorios mediante cuerpos de conexión abiertos y/o cerrados que computarán a efectos de edificabilidad.

## 2. Construcciones auxiliares.

La altura máxima de las construcciones auxiliares será 1,5 H, siendo H la altura mayor de los edificios colindantes.

## 7. Condiciones de edificabilidad.

### 1. Parcelas Tipo III. Superficie entre 250 y 1.500 m<sup>2</sup>.

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

### 2. Parcelas Tipo III. Superficie entre 1.500 y 3.000 m<sup>2</sup>.

Se establece un parámetro de edificabilidad 1 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

### 3. Parcelas Tipo I y II.

Se establece un parámetro de edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.

## 8. Condiciones estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.

## 9. Condiciones de uso.

a) El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/94, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Grandes superficies comerciales sólo en parcelas del Tipo I.
- Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.34. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Industrias Singulares I» (ZO.8-2).

Las presentes condiciones serán de aplicación en los complejos industriales de carácter singular de «Acerinox» y la «Central Térmica» localizados dentro del término municipal de Los Barrios en el área de la bahía. El objetivo es permitir el mantenimiento de las actuales instalaciones y posibilitar su crecimiento sostenible, dentro de unos valores admisibles que no supongan impactos inasumibles en las áreas urbanas, tanto de actividades productivas como residenciales, localizadas en posiciones colindantes.

- Condiciones de parcelación.

Las parcelas sobre las que se asientan ambas industrias se consideran indivisibles a todos los efectos.

- Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación en ellas serán libres con una volumetría máxima de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante, en la parcela de Acerinox, no se permitirán nuevas edificaciones que se localicen a una distancia inferior a 100 metros de los linderos colindantes con el núcleo de población de Palmones, definidos en los Planos de «Ordenación completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- Condiciones de Uso.

Las actividades desarrolladas en ambas parcelas tendrán la consideración de «actividades a conservar» en los términos establecidos en las normas generales de usos de las presentes Normas urbanísticas. Se prohíbe cualquier tipo de alteración de los usos existentes.

Artículo 10.1.35. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza Industria Singular II «Planta de Policilíceo» (ZO.8-3).

Las presentes condiciones serán de aplicación al complejo industrial de carácter Singular II «Planta de Policilíceo» localizadas dentro del término municipal de Los Barrios.

- Condiciones de parcelación.

Las parcelas sobre las que se asienta se consideran indivisibles a todos los efectos.

- Condiciones de edificación.

- Condiciones de posición.

La edificaciones estarán separadas a todos los linderos de la parcela una distancia mínima de 10 m.

- Condiciones de ocupación.

La máxima ocupación sobre y bajo rasante asciende al 55%.

- Condiciones de altura.

La altura máxima de la edificación donde se desarrolle la actividad industrial es de 4 planta (32 metros). Para las edificaciones de carácter administrativo la altura máxima se fija en 3 plantas (12 metros). Estas limitaciones podrá ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del ayuntamiento y sin que en ningún caso supongan una superficie mayor del veinticinco por ciento (25%).

Se admiten construcciones de entre planta.

- Condiciones de Edificabilidad.

El techo máximo edificable es 0,75 metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo bruto de la parcela.

No se computa como superficie edificada las estructuras metálicas abiertas que sirvan de soporte a instalaciones y equipos industriales.

- Condiciones de uso.

a) El uso principal será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/94, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones ge-

nerales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

- Garaje-aparcamiento.

- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.36. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Albisa» (ZO.8-4).

Las presentes condiciones serán de aplicación en los terrenos de Albisa, localizados dentro del término municipal de Los Barrios. El objetivo es permitir el mantenimiento de las actuales instalaciones y posibilitar su crecimiento sostenible.

• Condiciones de parcelación.

La parcela sobre la que se asienta las instalaciones de Albisa se consideran indivisible a todos los efectos, al objeto de proteger el ámbito de posteriores segregaciones.

• Condiciones de edificación.

- Condiciones de posición.

La edificación existente, así como las nuevas edificaciones se localizarán en el interior de parcela dejando expedita las zonas de la misma que cuenta con servidumbres de infraestructuras tanto viarias, ferroviarias como básicas.

En todo caso se separará de los linderos como mínimo 20 metros.

- Condiciones de ocupación.

La máxima ocupación sobre y bajo rasante asciende al 30%.

- Condiciones de altura.

La altura máxima de la edificación es de 10 m (B+I), estas limitaciones podrá ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo productivo, previa aprobación del ayuntamiento y sin que en ningún caso spongán una superficie mayor del veinticinco por ciento(25%).

Se admiten construcciones de entre planta.

- Condiciones de edificabilidad.

El techo máximo edificable es 0,35 metro cuadrado techo por metro cuadrado de suelo bruto de la parcela.

• Condiciones de uso.

Las actividades desarrolladas en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General en la parcela de Albisa tendrán la consideración de «actividades a conservar» en los términos establecidos en las normas generales de usos de las presentes Normas urbanísticas. Se prohíbe cualquier tipo de alteración de los usos existentes salvo que se sustituya por otras incluidas dentro del uso industrial.

#### Sección 10.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza «Edificación Singular-1» (ZO.9)

Las presentes condiciones particulares serán de aplicación en la parcela localizada en el Parque Comercial Palmones en posición colindante con el nudo de conexión con la CN-340 a la altura del actual Parque de Bomberos. El objetivo de la ordenación es aportar a la escena urbana un edificio de formalización singular que acoja una gama variada de actividades terciarias, comerciales y dotacionales de manera que se constituya en un hito referencial para el área.

Artículo 10.1.37. Condiciones de parcelación.

La parcela se considera indivisible.

Artículo 10.1.38. Condiciones de edificación.

1. Condiciones de posición.

La definir por un Estudio de Detalle.

2. Condiciones de ocupación.

La máxima ocupación sobre y bajo rasante será la definida por las condiciones de posición que se establezcan en el preceptivo Estudio de Detalle.

3. Condiciones de forma y volumen.

• Al objeto de aportar una imagen singular al conjunto del área comercial de Palmones se posibilita hasta una altura máxima de 20 plantas (61 metros), que deberá ser concretada por el preceptivo Estudio de Detalle.

• Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

• Se permite cualquier tipología de patio, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

• Se permiten los vuelos de cuerpos y elementos salientes abiertos y/o cerrados sin limitación de tamaño y dimensiones siempre que se desarrollen dentro del área de movimiento definida en los planos de «Ordenación Completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Condiciones de edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 30.000 m<sup>2</sup> de techo edificable.

5. Ordenación detallada.

Para la ordenación volumétrica se elaborará un Estudio de Detalle, que deberá incorporar entre su documentación un estudio paisajístico en el que se acredite que la solución adoptada representa un elemento cualificador del paisaje urbano.

Artículo 10.1.39. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el de Agrupación Terciaria. La edificación deberá contener de manera obligatoria un establecimiento hotelero, con una capacidad mínima de 10 habitaciones y una edificabilidad mínima calculada en aplicación del parámetro de 1 plaza hotelera/35 m<sup>2</sup> de techo edificable.

2. Al menos una 10% de la máxima edificabilidad deberá destinarse a equipamientos y servicios públicos exceptuando las siguientes categorías:

- Espacios deportivos vecinales.
- Instalaciones de carácter recreativo.
- Instalaciones deportivas singulares.
- Centros de salud.
- Hospitales especializados.
- Grandes centros hospitalarios.
- Mantenimiento y limpieza de la ciudad.
- Abastecimiento alimentario.

3. Además de los expresamente incluidos dentro de la categoría de agrupación terciaria y de los equipamientos y servicios públicos que con carácter obligatorio deberán contemplarse en, al menos, la proporción establecida, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Servicios infraestructurales.
- Garaje-aparcamiento, sólo en planta sótano. El número mínimo de plazas será el resultado de aplicar a la edificabilidad consumida por cada actividad, la dotación mínima establecida para cada una de ellas en las Normas Generales de Usos.

#### Sección 11.ª Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios (ZO-10)

La presente zona de ordenanza será de aplicación en determinadas parcelas del suelo urbano consolidado para las que

de forma expresa se determina el desarrollo de actividades de «servicios terciarios» por lo que se constituyen en ámbitos de singularidad dentro del área en la que se insertan.

Artículo 10.1.40. Condiciones particulares de la subzona Servicios Terciarios-1 (ZO.10-1).

1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas serán indivisibles, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de edificación.

- El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 8 metros.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será la definida por la separación a linderos.
- La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.
- La edificabilidad máxima será la deducida de aplicar el parámetro  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

3. Condiciones de uso.

a) El uso pormenorizado de la zona será el de «servicios terciarios» en cualquier categoría a excepción de los espectáculos tipos III, IV, V y VI y las agrupaciones terciarias.

b) Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.41. Condiciones particulares de la subzona «Servicios Terciarios-2» (ZO.10-2).

1. Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima con las siguientes condiciones:

Superficie:  $300 \text{ m}^2$ .

Frente de parcela: 10 metros.

2. Condiciones de edificación.

- La edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio libre.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana.
- La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura, medida de la forma establecida en las normas generales para la edificación alineadas a vial.
- La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el parámetro de  $1,85 \text{ m}^2 \text{ techo}/\text{m}^2$  de suelo.

3. Condiciones de uso.

Serán de aplicación las establecidas para la subzona de ordenanza «Servicios Terciarios-1».

Sección 12.ª Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

Se trata de sectores de suelo urbanizable definidos en anteriores instrumentos de planeamiento general, que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y de conformidad con sus determinaciones. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de

las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

Artículo. 10.1.42. Tipos de obras permitidas.

En edificaciones existentes antes de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución siempre que la unidad edificatoria sobre la que se inter venga sea estructuralmente independiente. Para las parcelas aún sin edificar se permiten las obras de nueva planta. En cualquier caso se deberán cumplir las ordenanzas particulares explicitadas en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. En el caso de sustitución de la edificación se podrá parcelar el suelo afectado siempre que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.1.43. Condiciones particulares de Áreas de Planeamiento Incorporado de Uso global residencial.

Cada uno de los sectores de planeamiento con uso global residencial que, a continuación, se relacionan constituyen una subzona de ordenanza independiente, cuyas condiciones de parcelación, edificación y uso serán las establecidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación que los ordenaron detalladamente y, en su caso, sus modificaciones.

1. Sector «Polígono Este» (API-1).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Resolución COTU, de 27.7.1989.

Modificaciones:

- Modificación PP «Polígono Este» parcelas 1, 4, 5.

Aprobación definitiva: Resolución COTU, de 19.9.1997.

- Modificación PP «Polígono Este» parcelas 18, 24, 26, 27, 30, 32.

Aprobación definitiva: Pleno 28.9.2001.

2. Sector «La Coca» (API-2).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Resolución COTU, de 27.7.1989.

3. Sector «Lazareto» (API-3).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Resolución COTU, de 14.12.1989.

Modificaciones:

- Modificación PP «Sector 5 Lazareto»

Aprobación definitiva: Pleno de 8.6.2001.

4. Sector «Guadacorte Norte 2» (API-4).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Pleno de 22.3.1999.

Modificaciones:

- Modificación PP «Sector 10 Guadacorte Norte 2».

Aprobación definitiva: Pleno de 9.5.2000.

5. Sector «Guadacorte Norte 1» (API-5).

1. Instrumentos de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Pleno de 10.12.1999.

Modificaciones:

- Modificación PP «Sector 10 Guadacorte Norte 1»

Aprobación definitiva: Pleno de 9.4.2001.

- Modificación PP «Sector 10 Guadacorte Norte 1»

2. Las condiciones particulares para la manzana M-1 calificada como residencial-terciario será las establecidas al plan parcial del Sector 10 Guadacorte Norte 1, con las siguientes consideraciones:

- La máxima edificabilidad residencial asignada a la manzana es de 8.000 m<sup>2</sup>.
- La mínima edificabilidad terciaria asignada a la manzana es de 1.200 m<sup>2</sup>.
- El número mínimo de viviendas es de 64 viv.

6. Sector «Perenholas» (API.9).

• Texto Refundido de la Modificación de Elementos del PGOU.

Aprobación definitiva: Pleno de 8.2.2002.

7. Sector «Los Cuartillos». (API.10).

• Modificación Plan Parcial de Ordenación del Sector «Los Cuartillos».

Aprobación definitiva: Pleno de 4.4.2002.

8. Sector «Huerta de Enmedio». (API.11).

1. Plan Parcial Sector 2 «Huerta de Enmedio».

Aprobación definitiva: Pleno de 11.2.2000.

2. Las condiciones particulares para las manzanas lucrativas resultantes de las alteraciones introducidas en el presente Plan General en el ámbito «Huerta de Enmedio» son:

a) Manzana R3-L.

Las normas particulares de aplicación serán las de las subzonas de ordenanza «edificación tradicional» con las siguientes alteraciones:

- Parcela mínima: 110 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 5,50 m<sup>2</sup>.
- Fondo mínimo: 7 m.

La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 m medida según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes normas urbanísticas.

La edificación se alineará a vial preferentemente. No obstante mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de los volúmenes edificados respecto de la alineación a vial o espacio público siempre que se afecte a frente completo de manzana.

La máxima edificabilidad asignada a la manzana es de 2.440 m<sup>2</sup> y el número máximo de viviendas es de 26.

b) Manzana R4-A y R4-B.

Las edificabilidades y el número de viviendas asignadas a cada una de las manzanas son:

R4-A: 2.346 m<sup>2</sup> (25 viviendas).

R4-B: 1.220 m<sup>2</sup> (13 viviendas).

9. Sector «Cortijo Grande» (API.12).

- Modificación del PGOU.
- Aprobado por la CPOTU: 24.6.2003.
- Desarrollo del Plan Parcial Sector 18 «Cortijo Grande».
- Aprobación Definitiva Pleno 8.3.2005.

Artículo 10.1.44. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado de Uso global Industrial.

Cada uno de los sectores de planeamiento con uso global residencial que, a continuación, se relacionan constituyen una subzona de ordenanza independiente, cuyas condiciones de parcelación, edificación y uso serán las establecidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación que los ordenaron detalladamente y, en su caso, sus modificaciones.

1. Sector «Polígono Industrial Palmones 2» (API-6).  
Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.  
Aprobación Definitiva: COTU 25.9.1985.

Modificaciones:

- Modificación de Zona de ordenanza núm. 11.
- Aprobación definitiva: Pleno de 25.5.1998.

2. Sector «Polígono Industrial Palmones 3» (API-7).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.  
Aprobación Definitiva: Pleno de 9.5.2000.

3. Modificación Sector «Central Térmica» (API-8).

1. Instrumento de desarrollo: Modificación Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación definitiva: Pleno de 30.5.2002.

2. Las condiciones particulares para las nuevas manzanas lucrativas resultantes de las alteraciones introducidas por el presente Plan General en el ámbito original de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación son:

a) Manzana T-2.

Se permite una ocupación máxima del 65%, sin que implique un aumento de edificabilidad.

b) Manzana T-4.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Terciaria» de la Modificación del Plan Parcial «Central Térmica».

c) Manzana T-5.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Terciaria» de la Modificación del Plan Parcial «Central Térmica».

d) Manzana T-6.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Terciaria» de la Modificación del Plan Parcial «Central Térmica».

e) En las parcelas dotacionales identificadas en el plano de ordenación completa en el ámbito del sector «Central Térmica» se permite una ocupación máxima del 50%, sin que esto implique un aumento de edificabilidad.

f) En las manzanas T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 y T-6, la altura máxima será de 25 metros.

3. Previamente al otorgamiento de licencia de edificación, deberá asegurarse la ejecución de las nuevas tramas viarias de conectividad exterior con el Palmones-3.

4. Sector «Fresno Sur» (API.14).

- Plan Parcial Sector 17 «Fresno sur».
- Aprobación Definitiva de Pleno 19.12.2003.

## CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Sección 1.ª Las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada

Artículo 10.2.1. Disposiciones generales.

Las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada son las que aparecen delimitadas en el plano de Ordenación núm. 6 «Ordenación Completa». Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y para los que al Plan General opta por establecer su ordenación detallada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La relación de Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada es:



- a) Núcleo de Los Barrios.
  - a. ARI.1. Ladera Mirador del Río.
  - b. ARI.2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios.
  - c. ARI.3. Recinto Ferial.
  - d. ARI.4. Borde Nororiental «Los Cuartillos».
  - e. ARI.5. Asentamiento de Pozo Marín.

- b) Núcleo de Los Cortijillos.
  - a. ARI.6 Entorno de la Iglesia.
  - b. ARI.7. Nueva fachada a CN-340.

- c) Núcleo de Palmones.
  - a. ARI.8. Borde Urbano Norte.1.
  - b. ARI.9. Antiguo Hotel San Patricio.
  - c. ARI.10. Calle Almadraba.

#### Artículo 10.2.2. Determinaciones particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de aquellas donde se establezca, expresamente, su consideración como suelos urbanos no consolidados no incluido en unidades de ejecución con delimitación de área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 10.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de edificabilidad destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.5 las presentes Normas.

7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.2.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a) La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b) La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c) Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

d) Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

#### Artículo 10.2.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

#### Artículo 10.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada.

Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, a las que se han introducido, en su caso, alteraciones puntuales en algunas de sus determinaciones.

Sin embargo, en el supuesto que a continuación se relaciona, ha sido necesario definir una ordenanza específica bien por el uso a implantar, bien por la singularidad tipológica propuesta:

- Ordenanza específica «Edificación Singular-2» (OE). ARI. 3 «Recinto Ferial».

El suelo edificable lucrativo aparece identificado en el Plano de «Ordenación Completa» mediante una caracterización alfanumérica que hace referencia al número de orden asignado al Área de Reforma Interior y al número de manzana y/o parcela asignado en la ordenación detallada.

#### 1. Ordenanza específica. «Edificación singular-2» (OE).

La presente Ordenanza específica será de aplicación en la manzana M.3-3 del Área de Reforma Interior ARI.3 «Recinto Ferial».

##### 1. Condiciones de parcelación.

La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico. Se recomienda la convocatoria de un Concurso Público de Proyectos para concretar su diseño y formalización.

##### 2. Condiciones de posición y ocupación.

Serán de aplicación las establecidas para las intervenciones unitarias de manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2, con las siguientes particularidades:

- La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la manzana.

- El espacio libre de manzana quedará incorporado al dominio público con la finalidad de conformar una plaza emblemática y singular. La dimensión mínima de este espacio será igual a la altura máxima de la edificación que a él asoma.

- Se preverán pasajes de conexión con los viarios colindantes, de anchura mínima diez (10) metros, al menos en los frentes de alineación norte y sur de la manzana.

- Los cuerpos edificatorios que formalizan el espacio libre de manzana incorporarán soportales en todo su frente edificado de anchura mínima tres (3) metros.

### 3. Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será de cinco (4) plantas y 13,30 metros. Serán de aplicación las condiciones establecidas para las intervenciones unitarias en manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2.

### 4. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

Se establece una superficie máxima edificable de 16.970 m<sup>2</sup> y un número máximo de viviendas de 123. Sobre este techo edificable, además, se destinarán un mínimo de 1.500 m<sup>2</sup> para equipamientos públicos, cuyas categorías serán determinadas por el Ayuntamiento de Los Barrios. En cualquier caso la implementación de esta edificabilidad para usos públicos no comportará alteración alguna en la ocupación y altura máxima establecidas en los apartados anteriores.

### 5. Condiciones de uso.

a) El uso principal será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

b) Además del uso pormenorizado de vivienda y de los equipamientos y servicios públicos que con carácter obligatorio deberán contemplarse en, al menos, la proporción establecida, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.

- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.

- Servicios Infraestructurales.

### 2. Ordenanzas de aplicación en las Áreas de Reforma interior con Ordenación Detallada.

#### 2.1. Área de Reforma Interior ARI.1. «Ladera Mirador del Río».

a) Las condiciones particulares de aplicación para el suelo edificable lucrativo residencial (M.1-1) serán las establecidas para la zona de Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado «Edificación Aislada en Parcela» (ZO.5) en lo referente a parcelación, posición, forma y volumen y uso.

- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.

- La altura máxima establecida es la que aparece grafiada en el plano de «Ordenación Completa».

- La máxima edificabilidad es la deducida de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.

- La tipología dominante será la de vivienda plurifamiliar aislada en parcela y el número máximo de viviendas a materializar se calculará en aplicación del parámetro 1 vivienda/250 m<sup>2</sup> de parcela. No obstante se permite la tipología de vivienda unifamiliar aislada al objeto de reconocer total o parcialmente las edificaciones existentes en el ámbito del Área.

b) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

#### 2.2. Área de Reforma Interior ARI.2 «Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios».

a) Ordenanza de aplicación Manzanas M.2-1 y M.2-1.

Le serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones (ZO.4-2). La máxima edificabilidad será de 13.110 m<sup>2</sup> de techo y el número máximo de viviendas 114. En el caso de segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se materializará la edificabilidad destinada a viviendas protegidas.

La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

#### 2.3. Área de Reforma Interior. ARI.3 «Recinto Ferial».

a) Ordenanzas de aplicación Manzanas M.3-1 y M.3-2.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas edificaciones» (ZO.4-2), con las siguientes consideraciones:

- Las edificabilidades y número de viviendas asignados, de manera orientativa, a cada una de las manzanas son:

M-3.1. 6.862 m<sup>2</sup> (60 viviendas).

M-3.2. 11074 m<sup>2</sup> (96 viviendas).

La suma de ambas edificabilidades y del número de viviendas (17.936 m<sup>2</sup>) y 156 viviendas) se entiende un valor máximo a redistribuir, en su caso, entre ambas manzanas.

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Manzana M.3-3: Ordenanza específica: «Edificación singular-2» (OE) definida en el apartado 1 del presente artículo.

c) Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa de la edificabilidad destinado a vivienda protegida. En el caso de segregación de la/s manzana/s, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en que, en su caso, se materializará la edificabilidad destinado a vivienda protegida.

#### 2.4. Área de reforma Interior. ARI 4 «Borde Nororiental de Los Cuartillos».

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación detallada (Manzanas M.4-1, M.4-2, M.4-3, M.4-4, M.4-5) serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Bloque

Lineal» (ZO-3). Cada una de las manzanas resultantes se considera una unidad edificatoria, no permitiéndose, por tanto, su parcelación. La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2.5. Área de Reforma Interior. ARI 5. «Asentamiento de Pozo Marín».

1. Las normas particulares de aplicación para las edificaciones existentes serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Aislada en Parcela», con las siguientes consideraciones:

- Ninguna de las parcelas con edificación, existentes a la aprobación definitiva del Plan General, quedarán fuera de ordenación por inadecuación a alguna de las condiciones particulares de aplicación, salvo las de uso. Si la edificación existente superara la máxima permitida deberá procederse al ajuste de los aprovechamientos, abonando la compensación económica sustitutiva correspondiente a los mismos.

- En caso de inadecuación a las condiciones particulares de aplicación, salvo a las de posición del edificio en la parcela, la preservación de la edificación en sus condiciones existentes implica que sólo se podrán realizar obras de conservación y acondicionamiento.

- En caso de adecuación total a las condiciones particulares de aplicación, o adecuación parcial salvo a las de posición y ocupación máxima, además de las descritas en el apartado anterior se permiten las obras de reforma y ampliación.

- No se permiten nuevas parcelaciones

- La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros de altura, medida en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación para las edificaciones aisladas en parcela.

- Se permiten las tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar en las condiciones establecidas para la zona de ordenanza.

2. Las normas particulares de aplicación en los supuestos de nuevas edificaciones en parcelas no edificadas y sustitución total de las edificaciones existentes serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Aislada en Parcela», con las siguientes consideraciones:

- En el caso de nuevas parcelaciones, las condiciones de parcela mínima:

- Superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo 20 m<sup>2</sup>.

- Fondo mínimo 30 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas permitidas se calculará en aplicación de 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>.

2.6. Área de Reforma Interior. ARI.6 «Entorno de la Iglesia».

Las normas particulares de aplicación para la parcela M.5-1 serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Tradicional» (ZO-2.1) con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- En el supuesto de innecesidad de formulación de Estudio de Detalle, la edificación se alineará al vial obligatoriamente. En caso contrario, el Estudio de Detalle que se redacte

podrá establecer retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

2.7. Área de Reforma Interior. ARI.7 «Nueva Fachada a CN-340».

a) Ordenanza de aplicación manzana M.7-1.

- Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones» (ZO.4-2).

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 10.708 y el número de viviendas 93: En el caso de parcelación de la manzana el proyecto de parcelación distribuirá porcentualmente a las superficies de parcelas resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas donde haya de materializarse la edificabilidad destinada a vivienda protegida:

b) Ordenanza de aplicación manzana M.7-2.

Las Normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Servicios Terciarios-1» con los siguientes consideraciones:

- La posición del edificio quedará libre de condiciones pudiéndose, bien alinear a vial, bien separarse de todos o algunos de los linderos

- La ocupación sobre y bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana.

- La máxima edificabilidad asignada a la manzana es de 3.292 m<sup>2</sup>.

2.8. Área de Reforma Interior ARI.8 «Borde Urbano Norte 1».

a) Ordenanza de aplicación en Manzana M.8-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Tradicional» (ZO-2.1), con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Ordenanza de aplicación Manzana M.8-2.

Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones» (ZO.4-2). La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 9.384 m<sup>2</sup> y el número de viviendas de 81.

c) Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumpli-

miento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza «Edificación Tradicional», retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

2.9. Área de Reforma Interior. ARI.9 «Antiguo Hotel San Patricio».

a) Ordenanza de aplicación en Manzana M.9-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Tradicional» (ZO-2.1), con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- En relación a las edificaciones existentes compatibles con la ordenación detallada se estará a lo dispuesto en las condiciones de la zona de ordenanza «edificación tradicional» para los tipos de obras permitidos en parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Ordenanza de aplicación en Manzana M.9-2.

Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones» (ZO.4-2). La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La máxima edificabilidad asignada a la manzana es de 9.024 m<sup>2</sup> y el número de viviendas de 79.

c) Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza «Edificación Tradicional», retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación. En el caso de segregación de la/s manzana/s el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas donde haya de materializarse el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.10. Área de Reforma Interior. ARI-10 «Calle Almadra».

En la Manzana M.10-1 serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Servicios Terciarios-1» con las siguientes particularidades:

- La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico.

- La altura máxima será de cuatro (4) plantas y 15 metros.

- Se establece una superficie máxima edificable de 7.000 m<sup>2</sup> y un número mínimo de plazas hoteleras de 200.

- El uso principal es el de hotelero.

Sección 2.ª Sectores del Suelo Urbano no Consolidado con ordenación detallada

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano aquellas actuaciones que se desarrollan sobre terrenos que cumplen las condiciones de localización urbana establecidas en el artículo 17.4 de la LOUA.

Artículo. 10.2.6. Condiciones particulares del Sector del suelo urbano no consolidado Sector S-1. «Nueva Fachada Oriental a la Vega del Guadacorte».

1. Ordenanza de aplicación manzanas MS-5 Y MS-6.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Bloque Lineal» (ZO-3). Cada una de las manzanas resultantes se considera una unidad edificatoria, no permitiéndose, por tanto, su parcelación. La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Ordenanza de aplicación a la parcelas MS-1, MS-2, MS-3, MS-4 Y MS-7.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Edificación Tradicional» (ZO-2.1), no obstante las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización de la edificabilidad destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en este caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza «Edificación Tradicional», retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

### CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO

Artículo 10.3.1. Disposiciones generales.

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Sección 1.ª Actuaciones urbanizadoras no integradas en Suelo Urbano Consolidado

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan



síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Artículo 10.3.2. Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Aisladas son la reurbanización de determinados espacios públicos, la apertura puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las actuaciones aisladas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado y los objetivos de ordenación de cada una de ellas son:

A) Núcleo de Los Barrios.

- AUNI.1 «Apertura de viario en el entorno del Antiguo Almacén Municipal».

Apertura de nuevo vial que discurre por una parcela de propiedad pública donde se localizaba el antiguo almacén municipal. El objetivo de esta actuación es mejorar la permeabilidad de la trama urbana y la conectividad de la antigua carretera de Algeciras-Los Barrios con el área dotacional del entorno de la plaza de toros La Montera.

- AUNI.2 «Reurbanización plaza de Blas Infante».

Mejorar la permeabilidad de la trama urbana colindante dando continuidad a las calles Navarra y Oviedo hasta su enlace con el Camino de las Haciendas.

- AUNI.3 «Calle Miguel de Unamuno».

El objetivo de esta actuación es doble. En primer lugar ampliar el viario peatonal que, en la actualidad, formaliza el borde del área del sector de suelo urbanizable «Lazareto» hacia el Sistema General de Espacios Libres «Ladera de Lazareto». En segundo lugar mejorar las calles Miguel de Unamuno y Salamanca hasta enlazar con la antigua travesía de la CC-440.

- AUNI.4 «Apertura de viario entorno Avenida Tres Marías».

Apertura de un nuevo viario que permeabilice la trama urbana del sector urbano colindante con el área de Lazareto.

- AUNI.5 «Apertura de viario entorno urbanización Mirador del Río».

Prolongación del viario que formaliza el borde urbano del Área del Mirador hacia el Parque Fluvial del Palmones, al objeto de configurar una avenida que discurre en paralelo a dicho espacio libre desde su entronque con el tramo urbano meridional de la carretera viaja de Los Barros hasta el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 8 «Parque Industrial». El proyecto de urbanización del viario deberá asumir las prescripciones expuestas en el estudio de Inundabilidad redactado para el desarrollo del SUO-2 «Entrada Oeste de los Barrios»

- AUNI.6 «Reurbanización c/Mirador del Río».

El objeto de esta actuación es conformar una arteria tipo bulevar que garantice una conexión eficaz y estéticamente relevante entre el tramo urbano de la CC-440 y el Parque Fluvial del Palmones, al tiempo de articular el área de El Mirador del Río con el suelo urbano «Huerta de En medio».

- AUNI.7 «Reurbanización entorno La Viñuela».

Actuación de compleción y reconfiguración de un viario cuya finalidad se centra en mejorar la permeabilidad de la trama urbana existente y garantizar una correcta articulación con los desarrollos previstos en los suelos urbanizables colindantes.

- AUNI.8 «Reurbanización callejón de la Barca».

Compleción del viario que formaliza el borde oriental del sector desarrollado del Plan Vigente «Huerta de En medio» hasta enlazar con la CC-440. Esta actuación responde a la estrategia de ordenación instrumentada en el presente Plan General que busca conformar un sistema viario que optimice la articulación de la CC-440, auténtica espina dorsal del núcleo principal, con el crecimiento urbano previsto en el entorno

del tramo urbano del Río Palmones, llamado a constituirse en uno de los espacios de mayor calidad ambiental de la ciudad.

- AUNI.9 «Reurbanización tramo inicial de la Carretera Vieja de Los Barrios».

El objeto de esta actuación es conformar una arteria y formalizarla a modo de bulevar que contribuya a significar una de las entradas al núcleo de los Barrios, al tiempo de articular el ámbito de Cortijo Grande con el suelo urbanizable sectorizado SUS-4.

- AUNI.10 «Reurbanización entorno al polideportivo Municipal».

Se trata de una actuación cuya finalidad es, por una parte, la reurbanización del viario peatonal que discurre por el límite del Polideportivo Municipal y, por otro, la incorporación de un piezo de espacio libre que contribuya a la recualificación del ámbito.

B) Núcleo de Los Cortijillos.

- AUNI.11 «Ampliación Avenida Guadacorte Norte».

Desdoblamiento del viario que formaliza el límite de los antiguos Sectores de Suelo Urbanizable Guadacorte 10 y 12 hacia el corredor ferroviario. Este viario tiene la consideración de Sistema General Viario Interurbano, formando parte de la Ronda del Área de La Bahía. Se trata de una actuación determinante para mejorar la conectividad del área con los núcleos de Los Barrios y Puente Romano y con el ámbito del Centro de Transporte de Mercancías propuesto en el entorno de la vega del Guadarranque.

- AUNI.12 «Reconfiguración borde urbano al corredor ferroviario».

Obtención del suelo, clasificado como no urbanizable en el Plan General anterior, localizado en posición adyacente al corredor ferroviario para su destino como Espacio Libre de dominio y uso público. La actuación incidirá en la recualificación de este borde urbano favoreciendo la integración paisajística del entorno del trazado ferroviario.

C) Núcleo de Palmones.

- AUNI.13. «Acceso Norte a Palmones».

Actuación de carácter estratégico llamada a resolver la precariedad histórica que presenta la accesibilidad a la barriada de Palmones, mediante la acción combinada de una rotonda de enlace- cuyas dimensiones se justifican en el mantenimiento del edificio social de la factoría de Acerinox- con el viario del Polígono Industrial que conecta con el nudo de la CN-340 y la ampliación y desdoblamiento del actual viario que formaliza el límite con la factoría de Acerinox. Localizada en suelos de esta factoría, se trata, sin lugar a dudas, de la actuación más relevante de las propuestas en el núcleo de Palmones para conciliar y racionalizar la cohabitación entre ésta y el núcleo de población revirtiendo el carácter marginal que presenta este espacio.

- AUNI.14 «Paseo Marítimo».

Intervención integral centrada en mejorar la configuración del borde marítimo de la barriada de Palmones y garantizar el acceso al dominio público marítimo-terrestre.

- AUNI.15 «Reurbanización viario de acceso Polígono Las Marismas de Palmones».

Mejora y ampliación del viario de enlace del área del Polígono Comercial Palmones III con el nudo de la CN-340.

- AUNI.16 «Reurbanización viario de acceso a la Barriada de Palmones».

Mejora y ampliación del tramo inicial del viario de acceso a la Barriada de Palmones.

- AUNI.17 «Equipamiento en Avenida de Andalucía».

Actuación cuya finalidad es la obtención de una pieza dotacional que contribuya a la recualificación de la Barriada de Palmones

- AUNI.18 «Reurbanización de la Calle Lenguado».

Se trata de la mejora del viario que delimita la manzana residencial situada en calle Lenguado

- AUNI.19 «Apertura de viario C/Fragata».

Modificación del trazado de la C/ Fragata al objeto de mejorar la accesibilidad y movilidad del Polígono Industrial Palmones desde la ronda de la Bahía.

2. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.3.3. Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son:

- AMU.1. «Urbanización Las Presas».
- AMU.2 «Puente Romano».
- AMU.3 «Núcleo Residencial Guadacorte».

2. Los suelos incluidos en estas áreas pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado por encontrarse urbanizados aun cuando no tengan la condición de solar, en aplicación de las determinaciones reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

4. A juicio del Excmo Ayuntamiento será potestativa la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora del paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. Los propietarios de los suelos incluidos en estas áreas deberán completar la urbanización para poder ejercitar sus derechos. En este sentido el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

Sección 2.ª Actuaciones urbanizadoras no integradas en Suelo Urbano no Consolidado

Se trata de actuaciones puntuales de apertura de viario y mejora dotacional no incluidas en Unidades de Ejecución e incluidas en Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado. Estas actuaciones comportan la obtención previa del suelo sobre el que se asientan.

Artículo 10.3.4. Actuaciones aisladas en el suelo urbano no consolidado.

1. Las actuaciones aisladas identificadas en el suelo urbano no consolidado y sus objetivos de ordenación son:

A) Núcleo de Los Barrios.

- AUNI.20 «Ampliación Parque Lineal de la antigua travesía CC-440».

El objetivo de esta actuación es completar el parque lineal de acompañamiento del trazado de la antigua travesía de la CC-440, espacio urbano de notable valor paisajístico en la escena urbana del núcleo de Los Barrios.

B) Núcleo de Los Cortijillos.

- AUNI.21 «Ampliación Equipamiento Deportivo».

El objetivo de esta actuación es posibilitar la ampliación de las instalaciones deportivas de la barriada de Los Cortijillos resolviendo, al tiempo, el contacto con el nudo de enlace con la CN-340.

- AUNI.22 «Ampliación Cementerio de los Cortijillos».

Esta actuación tiene como objeto dar cobertura a las demandas de ampliación del cementerio actual, para la implantación de un tanatorio, así como otros usos complementarios explicitadas por la Corporación Municipal.

2. Las actuaciones aisladas públicas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan identifica las actuaciones aisladas públicas en suelo urbano no consolidado en los Planos de «Ordenación Completa».

4. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas públicas en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excepcionales pertenecientes a su misma Área de Reparto.

## TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo. 11.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho (8) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

Artículo.11.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a) Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable que debiendo ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización el presente Plan General procede a su delimitación sectorial y establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

c) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación en desarrollo del planeamiento anterior.

3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para al establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.

Artículo 11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

A) Suelo Urbanizable Ordenado.  
SUO-2. Entrada Oeste Los Barrios.  
SUO-10. Sector Centro de Transportes de Mercancías.  
SUOT-16. Sector El Fresno Norte.

B) Suelo Urbanizable Sectorizado.  
SUS-1. Sector crecimiento Norte Los Barrios.  
SUS-3. Sector antiguo Sector El Capitán.  
SUS-4. Sector entrada carretera vieja Algeciras-Los Barrios.  
SUS-5. Sector Ladera Ringo Rango Sur.  
SUS-6. Sector nueva entrada a Palmones.  
SUS-7. Sector Parque Tecnológico.  
SUS-8. Sector Parque Industrial.  
SUS-9. Sector entrada oriental Los Barrios.

Artículo 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d) La asignación de los usos globales en cada sector.

e) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

g) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

1.º Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

2.º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

3.º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado no incluidos en sectores por el presente Plan General son los siguientes:

A. Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 2. «Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área de los Barrios».

Espacios Libres. SGEL-IPA-7. Integración Paisajística de la N-340 en el ámbito del Sector Gudacorte Norte III.

Equipamiento. SGEQ- SP4. Ampliación del Cementerio.

B. Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 3. «Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso Mixto Actividades Económicas-Equipamiento Privado».

Viario. SG- RVB6-1. Tramo 12 Conexión Ronda de la Bahía con Nudo de El Fresno.

Artículo 11.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden a fin de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresados en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 11.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 11 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación, se indican:

a) Área de Reparto 1 «Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio» integrada por:

- Sectores: SUOT-16 Sector El Fresno Norte.
- Sistemas Generales incluidos y adscritos: Sistema Espacios Libres SGEL-IPA 6.1. Integración Paisajística Nudo CN-340/A-381. Sistema Espacios Libres SGEL-IPA 6.2. Integración Paisajística del Trazado Ferroviario.

b) Área de Reparto 2. «Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área de los Barrios» integrada por:



- Sectores:
  - SUS-1. Sector crecimiento Norte Los Barrios.
  - SUO-2. Entrada Oeste de Los Barrios.
  - SUS-3. Sector antiguo Sector El Capitán.
  - SUS-4. Sector entrada carretera vieja Algeciras-Los Barrios.
  - SUS-5. Sector Ladera Ringo Rango Sur.
    - Sistemas Generales incluidos y adscritos.
- De Espacios Libres:
  - SGEL-PU-3.2. Parque Lineal CC-440.
  - SGEL-IPA-7. Integración Paisajística de la N-340 en el ámbito del sector Gudacorte Norte III.
- De Viario:
  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.
  - SG- RVB2-2. Tramo 2 Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios.
- Nivel Urbano. Red de segundo orden.
  - Viario Urbano RVC.5.2 (SUS-1).
  - Viario Urbano RVC.6.2 (SUS-1).
  - Viario Urbano RVC.10.2 (SUS-1).
  - Viario Urbano RVC.15.1 (SUS-1).
  - Viario Urbano RVC 1.2 (SUO-2).
  - Viario Urbano RVC 9.2 (SUO-2).
  - Viario Urbano RVC.9.3 (SUS-3).
  - Viario Urbano RVC.9.4 (SUS-4).
  - Viario Urbano RVC.11.2 (SUS-4).
- De Equipamientos:
  - SGEQ- D2. Ampliación Polideportivo Municipal. Los Barrios.
  - SGEQ- CU3. Centro Cultural Cortijo Grande.
  - SGEQ- SU5. Ampliación de Cementerio.
- c) Área de Reparto 3. «Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso Mixto Actividades Económicas-Equipamiento Privado.» integrada por:
  - Sectores.
  - SUS-6. Sector nueva entrada a Palmones.
  - Sistemas Generales incluidos y adscritos.
- De Espacios Libres:
  - SGEL-PS-1-1. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.
  - SGEL-PS-1-3. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.
- De Viario.
  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.
  - SG- RVB6-1. Tramo 1 Conexión Ronda de la Bahía con Nudo de El Fresno.
  - SG- RVB6-2. Tramo 2 Conexión Ronda de la Bahía con Nudo de El Fresno.
- d) Área de Reparto 4. «Sector Parque Tecnológico» integrada por:
  - Sectores.
  - SUS-7. Sector Parque Tecnológico.
  - Sistemas generales incluidos y adscritos
- De Espacios Libres.
  - SGEL-AP-1. Integración Paisajística A-381.
  - SGEL-PS-3-1. Parque del Cerro del Moral.
- De Viario.
  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.
  - SG- RVB1-1. Tramo 1 CC-440.
- e) Área de Reparto 5. «Sector Parque Industrial. Uso Global Actividades Económicas» integrada por:
  - Sectores
  - SUS-8. Sector Parque Industrial.
  - Sistemas Generales incluidos y adscritos.
- De Espacios Libres.
  - SGEL-PS-2. Parque del Río Palmones.
  - SGEL-PS-3-2. Parque del Cerro del Moral.
  - SGEL-PU6-2. Ampliación Parque de Lazareto.
- De Viario.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.
  - SG- RVB1-3. Tramo 3 CC-440.
  - SG- RVB2-1. Tramo 1 de la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios.
- Nivel Urbano. Red de Segundo Orden.
  - Viario Urbano RVC.12 (SUS-8).

f) Área de Reparto 6. «Sector Centro de Transportes de Mercancías» integrada por:

- Sectores.
  - SUO-10. Sector Centro de Transportes de Mercancías.
  - Sistemas Generales incluidos y adscritos.
- Esta Área de Reparto no presenta ningún sistema general incluido en su ámbito, dada la especificidad y el carácter público de las actividades logísticas a desarrollar en su ámbito.

g) Área de Reparto 7. «Sectores Industriales Plan General 88. TR/94. Uso global Actividades Económicas» integrada por:

- Sectores
  - SUS-9. Sector entrada oriental Los Barrios.
  - Sistemas Generales incluidos y adscritos.
- De Espacios Libres.
- SGEL-IPA-4. Integración paisajística A-381.

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- a) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1. 0,229 m<sup>2</sup> UA/m<sup>2</sup> (ver artículo 1.11.7 apartado 3).
- b) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. 0,2325 UA/m<sup>2</sup>.
- c) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.3 0,2486 UA/m<sup>2</sup>.
- d) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4. 0,27 UA/m<sup>2</sup>.
- e) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5. 0,21 UA/m<sup>2</sup>.
- f) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6. 0,229 m<sup>2</sup> UA/m<sup>2</sup>.
- g) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7. 0,2095 m<sup>2</sup> UA/m<sup>2</sup>.

Artículo 11.1.7. Urbanizable Ordenado Transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

SUOT- 16. Sector El Fresno Norte (API-13).

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las presentes Normas Urbanísticas.

3. El Aprovechamiento Tipo de referencia para los sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano No Consolidado.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma

puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Artículo 11.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

#### A. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.

f) Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como aquellas correspondientes a los sistemas generales viarios, de saneamiento y abastecimiento incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación así como los sistemas generales de espacios libres interiores y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de 18 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

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

b) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable determina que:

a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

6. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Artículo 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 11.1.13. Obtención de terrenos para trazado alternativo de vías pecuarias.

Cuando en el interior del ámbito de algún sector de suelo urbanizable existiera algún tramo de vía pecuaria actual, que

sea preciso desafectar, el presente Plan General ha previsto su sustitución por un trazado alternativo.

Para la gestión de su adquisición, se podrán dar las siguientes opciones:

a) En la hipótesis de que la Administración titular de las vías pecuarias, asuma la financiación de la adquisición de los terrenos de los trazados alternativos mediante expropiación forzosa en situación básica de suelo rural, le corresponderá a la misma la patrimonialización de los aprovechamientos urbanísticos que generan los terrenos que en el interior del sector deban ser objeto de desafectación y que deben ser destinados a los nuevos usos urbanísticos previstos en el planeamiento.

b) En la hipótesis de que la adquisición de los terrenos del trazado alternativo se integren como coste de la actuación urbanizadora del sector, deberá en la ejecución del mismo ofertarse la posibilidad de que los titulares de dichos terrenos puedan integrarse en las operaciones de reparcelación o bien, de ser rechazada esta opción, la financiación de su adquisición corresponderá a la Junta de Compensación o, en su caso a los propietarios de terrenos en el interior del sector adheridos a la actuación urbanística. En cualquiera de ambos casos, y una vez obtenido los terrenos del nuevo trazado alternativo se procederá a su cesión a favor de la Administración competente en vías pecuarias, quien de forma simultánea deberá proceder a la desafectación de los terrenos del anterior trazado y ceder estos a la Administración Urbanística para su destino a los nuevos usos establecidos en el planeamiento y quedar incorporados en el proyecto de reparcelación, correspondiendo los aprovechamientos urbanísticos que generen los terrenos de los tramos de vías pecuarias desafectadas a los interesados en el proceso urbanístico del sector.

## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### Artículo 11.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. En estas zonas del suelo urbanizable no sectorizado se distinguen:

a) Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva: En previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se reconoce la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado de terrenos que puedan satisfacer las demandas de suelo urbanizado inicialmente no previsto.

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado de carácter Estratégico. Se trata de ámbitos de suelo apto para la urbanización en zonas de localización estratégica que puedan ser desarrollados de forma anticipada de conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar principalmente para constituir una oferta de viviendas a precios asequible dirigidas al conjunto de la aglomeración metropolitana, y que por dimensiones y finalidad precisan de la elaboración de un programa funcional para de-

terminar el diseño concreto e inversiones de los equipamientos territoriales propuestos.

De igual forma, por su carácter estratégico e interés autonómico se incorpora en esta categoría los terrenos que delimitan el Sector 4 del Plan Funcional de la ZAL del Campo de Gibraltar, cuya sectorización y ejecución se hace depender de la decisión de la Consejería de Obras Públicas y Transporte, a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía

4. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales permitidos e incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

5. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

Se priorizará el desarrollo de los ámbitos del Suelos Urbanizables No Sectorizados de carácter estratégico e interés autonómico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, pudiendo procederse a su sectorización en el momento en el que se apruebe este Plan Subregional, debiendo ajustarse el Plan de Sectorización a los requerimientos establecidos por éste.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Público del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.



4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Artículo 11.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

A. De carácter estratégico, por ser desarrollos de suelos vinculados al cumplimiento de objetivos estratégicos e interés autonómico vinculados al Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

SUNS-1. Área de Los Barrios-Puente Romano.

SUNS-2. Centro de Transporte de Mercancías.

B. De simple carácter de reserva de suelo para las necesidades futuras no programadas, no exigidas como necesarias por el Plan Territorial:

SUNS-3. Guadacorte Sur I.

SUNS-4. Guadacorte Sur II.

Artículo 11.2.4. Las zonas del suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico.

Tienen la consideración de suelo urbanizable no sectorizado de carácter estratégico los ámbitos del SUNS-1 Área de Los Barrios-Puente Romano y del SUNS-2 Centro de Transporte de Mercancías por tener como objetivo primordial el cumplimiento de fines que contribuyen al fortalecimiento de la estructura territorial propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Artículo 11.2.5. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-1 Área de los Barrios-Puente Romano.

1. El objetivo principal del Plan de Sectorización será implantar un parque de viviendas que absorba las demandas residenciales a precio asequible de la Aglomeración de conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar. La sectorización de este ámbito se realizará de conformidad con las previsiones de éste, sin necesidad de que transcurran los dos cuatrienios iniciales de la programación de este Plan General.

2. Los Sistemas Generales Urbanos de Espacios Libres incluidos serán, como mínimo, del 25% de su ámbito, y se distribuirán, de conformidad con la ordenación estructural del presente Plan General en:

- PU-1. Parque del Cerro de Ringo Rango Norte.
- PU-4. Parque Este.
- PU-5. Parque de Cerro Blanco.
- AIP-3. Área de Integración Paisajística de la A-381.
- SIPS-2. Ladera de Cerro Blanco.

3. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del SUNS será de un mínimo de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> t, y máxima del 0,35 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> s.

Del total de la edificabilidad asignada, se destinará a actividades económicas( excepto al uso pormenorizado de industria y almacenamiento) entre el 10% y el 20% de la misma.

Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los usos residenciales se situará entre el 80% y el 90% de la misma.

4. La densidad de viviendas será entre 20 y 30 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del SUNS, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el 50% del número total de viviendas.

5. La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo sustancialmente el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Viario pertenecientes a la Ronda Norte (RVB2-3), a la Conexión del Núcleo de Los Barrios con al Ronda de la Bahía (RVB3-1).

6. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General.

Artículo 11.2.6. Condiciones Específicas para la sectorización y ordenación del SUNS-2.

1. Objetivo principal: la implantación de Actividades Logísticas y Económicas con capacidad para responder al desarrollo futuro de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar Sector 4 del Plan Funcional aprobado.

2. La edificabilidad global de todo el ámbito del SUNS se situará entre 0,4 y 0,5 mt/m<sup>2</sup> s.

3. En el supuesto de ampliación del Centro de Transporte de Mercancías, no se consideran necesarios la inclusión de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos dada la singularidad y el carácter público de la actuación. En el caso de optar por un desarrollo con uso global Actividades Económicas, se deberá reservar al menos un 15% de la superficie del ámbito a Sistemas Generales de Espacios Libres que se localizarán preferentemente en el entorno de la Vega del Guadarranque.

4. Se podrá proceder a la sectorización, una vez se haya iniciado la ejecución del sector de suelo urbanizable ordenado SUO 10 y quede garantizada, primero, la conexión con el ámbito del Centro de Transporte de Mercancías desarrollado en el Término de San Roque y segundo, la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

5. La actuación preferentemente será pública, pudiendo procederse a la delimitación de área para la incorporación al Patrimonio Público de Suelo en cualquier momento tras la entrada en vigor de este Plan General.

Artículo 11.2.7. Los Usos Globales incompatibles en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos por el presente Plan General que tienen el carácter de reserva (SUNS-3. Guadacorte Sur I y SUNS-4. Guadacorte Sur II) tienen la consideración de usos incompatibles el uso global Actividades Económicas, Parque Tecnológico y Centro de Transporte de Mercancías.

No obstante lo anterior, se admitirá como uso pormenorizados no predominantes, en estos ámbitos, los de servicios terciarios.

Artículo 12.2.8. Los Usos globales permitidos y condicionantes de ordenación en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de Reserva.

1. Los usos globales permitidos de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado de reserva son:

• En los ámbitos SUNS- 3. Guadacorte Sur I y SUNS- 4. Guadacorte Sur II, el Uso Global es el Residencial.

2. Las edificabilidades y densidades máximas establecidas para cada ámbito del SUNS de reserva son:

a) En el ámbito SUNS- 3. Guadacorte Sur I: 0.30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s y 25 vivienda/hectárea aplicables a la totalidad del ámbito.

b) En el ámbito SUNS- 4. Guadacorte Sur II: 0.30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s y 25 vivienda/hectárea aplicables a la totalidad del ámbito.

3. En los ámbitos en los que se reconozca la posibilidad de implantar el uso residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo el 35% de la edificabilidad residencial total.

4. Se identifica como sistema general de espacios libres adscrito a los ámbitos de Suelo Urbanizable de Reserva previstos en el presente Plan, el Parque de la Vega Chica de Guadacorte ( PU-1.2).

Artículo 11.2.9. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 11.2.10. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 11.2.11. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones

e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

### CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-2 «ENTRADA OESTE LOS BARRIOS»

Artículo 11.3.1. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-2 «Entrada Oeste Los Barrios».

Las normas particulares reguladas en el presente Capítulo serán de aplicación para el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-2 «Entrada Oeste Los Barrios». La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla dos subzonas de ordenanzas para el suelo edificable lucrativo:

1. Plurifamiliar en Manzana.
2. Plurifamiliar en Bloque Lineal.

Artículo 11.3.2. Condiciones particulares de la zona de ordenanza Plurifamiliar en manzana:

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M1, M2, M3 y M4.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones» (ZO.4).

2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	EDIFICABILIDAD	NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDA
M1	2.137	18
M2	1.405	12
M3	1.348	12
M4	1.731	15

Artículo 11.3.3. Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Plurifamiliar en bloque lineal».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M5 y M6.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado «Plurifamiliar en Bloque Lineal» (ZO-3).

2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	EDIFICABILIDAD	NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDA
M6	1.692 m <sup>2</sup>	15
M7	1.692 m <sup>2</sup>	15

Artículo 11.3.4. Estudios de Detalle.

1. La redacción de Estudio de Detalle será obligatoria al objeto, al menos, de concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2. Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, mante-

niendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

Artículo 11.3.5. Urbanización y garantía de la no inundabilidad.

La redacción del proyecto de urbanización incluirá un proyecto pormenorizado de inundabilidad en desarrollo del Informe de Caracterización de la Cuenca del río Guadarranque debiendo adoptarse las medidas resultantes del mismo.

#### CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-10 «CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS»

##### Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 11.4.1. Condiciones particulares del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-10 «Centro de Transportes de Mercancías».

1. Las normas particulares reguladas en el presente Capítulo serán de aplicación para el sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-10 «Centro de Transportes de Mercancías» completando las condiciones de ordenación pormenorizada.

2. Esta actuación se realiza de conformidad con las determinaciones previstas en la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Áreas de Transportes de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2000, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Plan Funcional de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar.

3. Las presentes Normas Particulares asumen, e integran en el contexto de la Revisión del Plan General de Los Barrios, el precedente Plan Especial de Ordenación Urbanística de la actuación de interés autonómico del Centro de Transportes de Mercancías, documento formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía. En consecuencia, estas normas particulares desplazan, en cuanto a su vigencia y aplicación, al citado Plan Especial constituyéndose así el Plan General, a partir de su aprobación definitiva, en el único instrumento urbanístico legitimador de esta actuación.

4. En lo no previsto en las presentes Normas Particulares serán de aplicación las normas generales de uso y edificación de los Títulos VI y VII.

Artículo 11.4.2. Desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-10 «Centro de Transportes de Mercancías».

1. El desarrollo y ejecución del Sector SUO-10 «Centro de Transportes de Mercancías» (coincidente con el ámbito del Sector 3 «El Cañuelo» del Plan Funcional de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar) se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) Estudio volumétrico de manzanas, que se realizará a través de Estudios de Detalle

b) Obras de Dotación de Infraestructuras generales del Sector, que se realizará a través de un Proyecto de Urbanización.

##### 2. Estudio Volumétrico de Manzanas.

Para el establecimiento de la ordenación detallada de las manzanas con la calificación de PIM, PLT y CIS se formulará un Estudio de Detalle, con las siguientes funciones:

a) La ordenación de los volúmenes edificables en el interior de la manzana, distribuyendo la edificabilidad máxima

asignada a ésta entre las diferentes parcelas resultantes en su interior, y estableciendo las tipologías concretas en cada una de ellas y las condiciones de edificación en aplicación de las presentes Normas Particulares.

b) El establecimiento del viario interior de la manzana necesario para asegurar el acceso a las parcelas edificables resultantes, fijando las alineaciones interiores y sus rasantes.

El Estudio de Detalle deberá de ir acompañado de un Anexo sobre definición de las obras de urbanización interior de la manzana así como de un Anexo sobre Condiciones Estéticas de la Edificación a fin de asegurar la calidad en la imagen del CTM y que supondrá la concreción de las condiciones establecidas en las presentes Normas.

El Estudio de Detalle deberá contar con el informe laboral de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

##### 3. Ejecución de las Infraestructuras Generales del Sector.

La ejecución material de las Obras de Dotación de Infraestructuras Generales del Sector se realizará a través de un Proyecto de Urbanización que deberá elaborarse en el plazo máximo de un (1) año en el que se definirán las obras interiores del Sector. En este Proyecto también se procederá a la ordenación detallada en el interior de la manzana dotacional pública calificada de CIS.

El citado Proyecto, deberá contener igualmente las siguientes obras exteriores vinculadas directamente al funcionamiento del Centro de Transportes de Mercancías:

a) Colector de aguas residuales de conexión con la EDAR localizada en el área del Guadarranque y ampliación de la misma.

b) Trazado alternativo de los tramos de las redes generales de agua potable de la Mancomunidad de Municipios el Campo de Gibraltar que discurren por el interior del ámbito. Se deberá prever la conexión de la red básica de abastecimiento del Centro de Transporte a la red general.

c) Conexión de la red básica de energía eléctrica del Centro de Transportes a la línea eléctrica de 66 kV proveniente de la subestación «Pinar del Rey».

d) Conexión a la red general de telefonía teniendo en cuenta las previsiones, instrucciones y condicionantes de diseño a establecer por la compañía suministradora.

De igual modo, la puesta en marcha de la actuación se vincula a la ejecución de las siguientes obras públicas ordinarias:

- Mejora, ampliación y acondicionamiento del tramo viario de la carretera CA-9207 que discurre desde la rotonda localizada en el interior del ámbito al la altura de la fabrica de tubos hasta el puente de Molino de Fuego.

- Ampliación y acondicionamiento del puente de Molino de Fuego.

- Dique de defensa de la margen izquierda del Río Guadarranque.

4. En el ámbito del Sector, se considera Administración Urbanística Actuante, la Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

5. Los legitimados para la ejecución urbanística de los terrenos situados dentro del presente Plan Espacial, estarán obligados a:

a) A costear la ejecución de las obras interiores de dotación de infraestructuras necesarias para la implantación de la actividad.

b) A costear la ejecución de las obras exteriores vinculadas directamente al funcionamiento del Centro de Transportes.

c) A participar en la financiación de las obras que con carácter previo, habrán de ser materializadas para poder dar inicio a la actividad de conformidad con el convenio de colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Los Barrios y

la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía.

6. Serán objeto de cesión gratuita a favor de la a Empresa Pública de Puertos de Andalucía los siguientes terrenos:

a) Los terrenos con destino a usos públicos previstos en la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General.

b) Parcela en manzana con la calificación de PLT con capacidad para materializar una edificabilidad equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo (y que se concreta dicho porcentaje en 24.479,60 techo.

7. La Empresa Pública de Puertos de Andalucía podrá ceder para su adecuada gestión los terrenos de uso público al ente gestor de la Zona de Actividades Logística del Campo de Gibraltar.

Artículo 11.4.3. División de zonas generales del Centro de Transportes de Mercancías.

SUO-10 «Centro de Transportes de Mercancías». (coincidente con el ámbito del Sector 3» El Cañuelo» del Plan Funcional de la Zona de Actividades Logísticas del Campo de Gibraltar) tiene como uso global el de Centro de Transportes y se diferencian en él las siguientes áreas generales, en la que se desarrollan los usos propios que se indican:

a) Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte.

Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

El Área de Actividades e Instalaciones se concreta en la calificación pormenorizada y Zona de Ordenanzas: Parque Industrial Multifuncional (PIM) y Parque Logístico de Transformación (PLT).

El uso pormenorizado propio de la Zona de ordenanzas de Parque Industrial Multifuncional es el uso industrial, y en la Zona de Ordenanzas del Parque Logístico de

Transformación, el uso Logístico. En cada una de las zonas se admiten otros usos compatibles conforme a las limitaciones de las Condiciones Particulares de cada una de las Zonas de Ordenanzas

b) Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte.

En la zona dotacional específica, de naturaleza demanial conforme al artículo 8.2 de la Ley Andaluza 5/2.001, se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, entre otros, suministro de carburantes, pernoctación, restauración y reparación de vehículos.

La zona dotacional se concreta en la calificación de Centro Integral de Servicios (CIS).

c) Areas de Espacios Libres.

Constituida por la red de espacios libres de uso público.

d) Infraestructuras y viarios.

Artículo 11.4.4. Regulación específica en el Sector de los Usos Pormenorizados en el Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte, los siguientes:

1. A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Particulares del Sector SUO-10, son usos propios pormenorizados

propios en el área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte, los siguientes:

a) Uso Logístico.

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se encuentran en esta categoría los almacenes anejos a comercios u oficinas

b) Uso Industrial

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

A los efectos de estas Normas Particulares se distinguen las siguientes categorías:

- Industrias manufactureras vinculadas a los sectores agroalimentarios, textiles y de papel.

Se permite el uso industrial manufacturero en las manzanas calificadas PIM siempre que éstos no ocupen más del 50% de la superficie de la parcela, ni más del 40% de la edificación, debiendo destinarse el resto de las superficies o instalaciones a actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a la actividad industrial establecida.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

- Talleres , que incluye las actividades siguientes:

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.

- Talleres de reparaciones eléctricas.

2. Son usos pormenorizados compatibles en esta área los admitidos con limitaciones en cada una de las Zonas de Ordenanzas. Pueden ser usos compatibles los siguientes:

a) Uso de Servicios Terciarios.

Se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Comercio, admitiéndose únicamente las siguientes subcategorías:

a.1.1. Pequeño comercio, según el contenido dado en las normas generales.

a.1.2. Mediano comercio, según el contenido dado en las normas generales

a.2. Oficinas, según el contenido dado en las normas generales.

a.3. Hotelero, sólo en las categorías.

a.4. Garaje-Aparcamiento.

b) Uso de Estaciones de Servicios y Unidades de Suministro de venta de carburantes.

3. De forma general en el ámbito del Sector quedan excluidos los usos residenciales. No obstante se admite la vivienda vinculada a los servicios de vigilancia y seguridad.

Artículo 11.4.5. Regulación específica de las actividades industriales y logísticas del Sector del Transporte, los siguientes:

1. Con carácter general las actividades industriales y logísticas cumplirán las condiciones establecidas para estos en el Título VI de las Normas Generales del Plan General y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones particulares siguientes:



## 2. Condiciones Estéticas generales:

• Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

• En el caso de parcelas situadas en los viarios públicos, además, la valla perimetral deberá tener un diseño unificado. Se admitirá un tratamiento propio por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

• Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

• El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, se cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

• Se prestará especial cuidado al diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6 m, medido desde la línea de edificación.

• El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, y respetando o reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

3. Condiciones Estéticas específicas de las Parcelas situadas con linderos frontales que delimitan con los viarios, con función de «Escaparate»:

• Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen «industrial limpia», como vidrio y chapa, y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

• Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

4. Las Actividades Industriales, deberán cumplir, además, las siguientes condiciones para su implantación:

### a) Industria Manufacturera:

• Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

• Destinar al menos el 50% de la parcela a actividades relacionadas con el transporte y la Logística asociada a la actividad industrial.

• No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de Edificación o cualquier disposición que la supliere.

• Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

### b) Talleres.

• Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

• Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

• Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil

• Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados

5. Las Actividades Logísticas (de Almacenamiento y Distribución), deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación o cualquier disposición que la supliere.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Artículo 11.4.6. Regulación específica del resto de usos privados en el Sector Centro de Transporte.

1. Se aplicarán para el uso de comercio y de oficinas las condiciones generales reguladas para este tipo de actividades en las Normas del Título VI de este Plan General.

2. Las condiciones particulares del uso Hotelero se ajustará a lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros. No obstante, en el ámbito del Sector el uso hotelero se admite en las siguientes categorías:

a) Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

c) Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

3. Las condiciones del uso garaje-aparcamiento privado y garajes-aparcamiento público se ajustarán a las Condiciones generales establecidas en el Título VI de estas Normas del Plan General para dicho uso.

4. La regulación específica del uso de Estaciones de Servicios y Unidades de usos en el Sector Centro de Transporte es la siguiente:

a) Dentro de la parcela calificada de Centro Integrado de Servicios, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

b) Las Estaciones de Servicio, también podrán autorizarse en otras parcelas siempre que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones:

• Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

• Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

• Adecuación al entorno.

• Distancia mínima radial a parcelas previstas en el planeamiento de uso, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.

c) A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

d) Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

Artículo 11.4.7. Regulación del Uso de Centro de Servicios Integrados.

1. El Uso de Centro de Servicios Integrados se corresponde con la zona dotacional específica, de naturaleza demanial, prevista en el artículo 8.2 de la Ley Andaluza 5/2001, destinada a prestar servicios a las empresas y empleados del sector del transporte.

En el Uso de Centros de Servicios Integrados se realizarán principalmente, las actividades de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, comercio, entre otras, suministro de carburantes, pernoctación, comercio, restauración y reparación de vehículos.

Artículo 11.4.8. Condiciones Generales de Edificación en el Sector SUO 10.

1. En el ámbito del Sector SUO-10 serán de aplicación las condiciones generales de la edificación reguladas en el Título VII de las Normas del Plan General, excepto aquellas normas que resulten contradictorias con lo previsto en los apartados siguientes que establecen condiciones particulares.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación del presente Plan o, en su caso en el Estudio Volumétrico con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación del presente Plan, o en su caso en el Estudio Volumétrico que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

4. Excepto para el uso de oficinas, no se establecen limitaciones específicas sobre altura máxima admitida de las plantas bajas, sin perjuicio del cumplimiento por parte de la edificación de las limitaciones de número de plantas y altura máxima total de ellas.

#### Sección 2.ª Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanzas en el Sector SUO-10

Artículo 11.4.9. Condiciones Particulares de Zona de Ordenanzas.

1. Las condiciones particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

2. El uso global de Centro de Transporte de Mercancías de la ordenación que se propone en el presente Sector se pormenoriza en las siguientes zonas de ordenanzas:

- Zona Parque de Logística y Transformación (PLT)
- Zona de Ordenanza Parque Industrial Multifuncional (PIM).
- Zona de Ordenanza Centro Integrado de Servicios (CIS).
- Ordenanzas aplicables a los usos de espacios libres.
- Ordenanzas aplicables a los usos de la red viaria.

Artículo 11.4.10. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza Parque de Logística y Transformación.

##### 1. Ámbito de aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por el área identificada en el Plano de «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados» con la denominación «PLT».

##### 2. Parcelas resultantes.

a) Las manzanas con la calificación de PLT será objeto de un Estudio de Detalle que defina en su interior diferentes parcelas resultantes aptas para la edificación, así como su viario interior de acceso a las mismas.

b) La superficie mínima de la parcela edificable será de 4.000 metros cuadrados, debiendo contar con un frente mínimo de parcela de 30 metros.

##### 3. Condiciones de Posición de la edificación.

Con carácter general se exigirán las siguientes separaciones a linderos de la edificación en la parcela:

- 10 metros con respecto de la alineación a vial.
- 3 metros con respecto al resto de linderos.

##### 4. Condiciones de Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante vendrá determinada por las condiciones de posición

##### 5. Condiciones de Edificación.

• La altura máxima será de 15 metros, medida desde la rasante a la cara superior del último forjado. Para los edificios de oficinas el número máximo de plantas será de 4, siendo la altura mínima por planta de 3,25 metros.

• La edificabilidad máxima se fija en 0,62 m<sup>2</sup> de techo m<sup>2</sup> de suelo para las manzanas con la calificación PLT.

El Estudio Volumétrico de cada manzana distribuirá edificabilidad total de la misma entre las parcelas resultantes. En cada parcela resultante se podrá materializar la edificabilidad atribuida en el Estudio Volumétrico

##### 6. Condiciones de Estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Se valorarán soluciones estéticamente innovadoras y de calidad que huyan de recursos compositivos que adopten referencias de arquitecturas supuestamente populares. Se prohíbe el empleo de materiales reflectantes.

La altura máxima de los cerramientos de las parcelas será de doscientos cincuenta metros (250) centímetros. Se resolverá opaco hasta una altura máxima de 100 centímetros. El resto de la altura se resolverá bien con elementos vegetales, bien con reja metálica, bien mediante combinación de ambas.

Se exigirán las condiciones estéticas establecidas en el artículo 11.4.5 de estas Normas

##### 7. Condiciones de Uso.

a) Los usos predominantes propios de esta zona de ordenanza son:

- Logístico, en el que se incluyen las actividades de: Almacenamiento, embalaje, montaje, etiquetado, transporte, manutención, etc.
- Oficinas vinculadas a la actividad principal.

##### b) Son Usos compatibles:

- Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes.
- Talleres de reparación de vehículos especializados.
- Oficinas para servicios avanzados.
- Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, terminación, PDI, etc.
- Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.

##### 8. Aparcamientos.

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos. Las dimensiones y la superficie mínima de cada plaza así como la disposición de plazas adaptadas para discapacitados cumplirán lo dispuesto en Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia y en el documento de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones.

Artículo 11.4.11. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza Parque Industrial Multifuncional.

1. Ámbito de Aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona de ordenanzas integrada por las áreas identificadas en el Plano de «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados» con la letra PIM 1, PIM 2, PIM 3 y PIM 4.

Las parcelas incluidas en esta zona se consideran aptas para la localización de industrias de tamaño medio que demanden mayor consumo de suelo, así como, la pequeña industria.

2. Condiciones de parcelas resultantes.

Se establecen las siguientes determinaciones:

a) En el supuesto de actuaciones unitarias sobre manzanas

- El espacio libre de edificación será como mínimo el 30% de la superficie total de la manzana y se destinará para operaciones de carga y descarga y localización de todo o parte de la reserva obligatoria de aparcamientos. Contará con dotación de arbolado y/o ajardinamiento.

- Se permitirán aperturas de viarios secundarios siempre que se obtengan submanzanas de anchura mínima superior o igual a 50 metros, en este caso, será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle, así como la fijación de las alineaciones y rasantes interiores.

b) En el supuesto de actuaciones sobre parcelas, será preceptivo la redacción de un Estudio Volumétrico, y consiguiente, proyecto de normalización de linderos sobre la manzana con las siguientes determinaciones:

- Al menos el 50% de las parcelas resultantes tendrá una superficie comprendidas entre los 800 y 3.000 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de parcela de 20 metros

- El resto de las parcelas resultantes contarán con una superficie comprendida entre los 250 y 800 m<sup>2</sup>, y con un frente mínimo de 10 metros.

3. Condiciones de Edificación.

a) Condiciones de Posición.

a.1. En el supuesto de actuaciones unitarias sobre manzana.

Se establece un retranqueo mínimo respecto a la alineación al vial a que dan frente de 10 metros. Salvo que por necesidades de funcionamiento, explotación y comercialización de la actividad a implantar la edificación deba adoptar otra posición dentro de la parcela.

a.2. En el supuesto de actuaciones sobre parcelas se establecen las siguientes determinaciones:

- Para parcelas cuya superficie sea mayor a 800 m<sup>2</sup>.

La edificación se plantea aislada en la parcela cumpliendo con las siguientes separaciones mínimas a linderos.

Lindero frontal o alineación: 10 metros.

Linderos laterales: 3 metros.

Lindero trasero o testero: 3 metros.

- Para parcelas cuya superficie se encuentre entre 250 y 800 m<sup>2</sup>.

La alineación a vial será obligatoria.

La edificación se deberá adosar a las medianeras colindantes.

b) Condiciones de Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante es la que se deduce de las condiciones de posición.

Bajo rasante podrá ocuparse una planta para el uso de garaje y/o actividades complementarias de la principal desarrollada en sobre rasante. Su superficie máxima será la comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

c) Condiciones de Forma y Volumen.

La altura máxima será de 12 metros o dos plantas de altura, medidos desde la rasante del vial al que den frente hasta la cara superior del último forjado.

Por encima de esta altura no se admite ningún cuerpo edificado. Excepcionalmente y debido a las características de la actividad a implantar se permitirán la aparición de elementos que sobrepasen la altura reguladora máxima hasta un máximo de 25 metros, con un máximo de ocupación del 15% y retranqueados de la línea de fachada un mínimo de 5 metros.

Se permiten patios en las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Se permiten cuerpos y elementos salientes a una altura mínima de 4 metros sobre la rasante.

4. Condiciones de Edificabilidad.

Se determina una edificabilidad máxima de 0,88 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo para cada una de las manzanas calificadas de PIM.

El Estudio de Detalle de cada una de las manzanas distribuirá la edificabilidad total entre las diferentes parcelas en las que subdivida la manzana.

Dentro de cada manzana al menos el 50% de la superficie de la misma excluida la correspondiente al vial interior de acceso a las parcelas resultantes deberá estar destinada a parcelas de superficie de al menos 800 metros cuadrados.

5. Condiciones de Estética.

Se exigirán idénticas condiciones que las establecidas en el apartado 6 del artículo anterior.

6. Condiciones de Uso.

a) El uso pormenorizado predominante en las parcelas calificadas como Parque Industrial Multifuncional será el industrial en todas sus categorías. Se incluye la oficina como actividad complementaria a la principal.

No obstante, los usos industriales previstos en estas parcelas no podrán ocupar más del 50% de superficie ni más del 40% de la edificación, debiendo dedicar el resto de las superficies a los usos logísticos definidos en el artículo anterior asociados a la actividad industrial establecida.

b) Serán usos compatibles en zona de ordenanzas los siguientes:

- Servicios terciarios en todas sus categorías.
- Oficinas, pero limitada a ser actividad complementaria de la principal.
- Logísticos. En el caso de agotamiento de parcelas en el PLT, el uso logístico será el propio para las parcelas vacantes de esta zona de ordenanzas.
- Garaje.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 11.4.12. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenanza Centro Integrado de Servicios

1. Ámbito de aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona dotacional pública correspondiente al área identificada en el Plano de «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados» con la denominación CIS.

2. Condiciones de Ordenación Detallada.

Se elaborará un Estudio Volumétrico para la ordenación detallada de la zona CIS, que se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela para los distintos usos admisibles será de 3.000 metros cuadrados con carácter general.

b) La superficie destinada a la parcela de centro de recepción de visitantes y a la instalación de servicios de control, gestión y administración del parque, podrá alcanzar una superficie mínima de 1.500 metros cuadrados.

c) Al menos el 10% de la superficie de la zona CIS se destinará a aparcamientos en posición anexa al sistema viario

### 3. Condiciones de Posición.

Con carácter general las edificaciones tendrán como mínimo las siguientes separaciones a linderos.

- 10 metros con respecto de la alineación a vial.
- 3 metros con respecto al resto de linderos.

### 4. Condiciones de Ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante se fija en el 50% de la parcela resultante.

### 5. Condiciones de Edificación.

#### a) Condiciones de Forma y Volumen.

- La altura máxima se fija en 15 metros.
- El sistema de ordenación será por volumetría específica, caracterizada por la libertad compositiva de la edificación.

#### b) Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 1 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo sobre la superficie de la manzana, que será distribuida entre las diversas parcelas resultantes en su seno por el Estudio Volumétrico. Esta edificabilidad no consume aprovechamiento urbanístico lucrativo por ser de carácter dotacional pública.

### 6. Condiciones del Espacio Libre de parcela.

En el diseño de estos espacios se velará por materializar una pantalla vegetal que minore los posibles impactos visuales generados por la edificación, empleando para ello, preferentemente especies autóctonas.

### 7. Condiciones de Uso.

a. Los usos predominantes en la manzana calificada como Centro Integral de Servicios serán los propios de un Centro de Servicios y Tránsito de Vehículos, pudiendo desarrollarse, entre otras, las siguientes actividades:

- Administración, control y gestión del centro.
- Atención a la flota y transportistas.
- Aparcamiento de vehículos pesados, con los servicios correspondientes.
- Talleres de reparación de vehículos especializados, ITV...
- Deportivo Singular.
- Instalaciones recreativas.
- Aparcamientos.

#### b) Usos compatibles:

- Hotelero.
- Restauración.
- Pequeño Comercio, exposición y venta de vehículos.
- Estaciones de Servicio, venta de carburante, suministro de aceite, aire y agua, venta de suministros y lubricantes...
- Oficinas de servicios avanzadas vinculados o complementarios de la actividad logística.

#### c) Usos complementarios:

- Instalaciones destinadas a las infraestructuras del centro de transportes y mercancías.

## TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Sección 1.ª Aspectos generales

##### Artículo 12.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan, se complementarán sus disposiciones las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

##### Artículo 12.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

##### Artículo 12.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a) Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a) Bien por determinación de los planes de ordenación del territorio, que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Se incluyen igualmente, aquellos terrenos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Bien por decisión directa por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

a) Ser necesario preservar su carácter rural porque existen valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b) Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d) La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.



e) Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

#### Sección 2.ª Condiciones generales de uso y edificación

##### Artículo 12.1.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 12.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

##### Artículo 12.1.6. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo

instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 12.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- De utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial, tal como están definidos en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas, equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial esta-

blecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

d) Justificar la idoneidad de la ubicación elegida frente a otras localizaciones posibles teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a Los Barrios y otro término municipal adyacente.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.

c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:

a) Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

c) Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

d) Justificación de la ubicación concreta propuesta.

e) Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

f) Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.

g) Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

a) El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva

del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.

b) La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

c) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

10. En el presente Plan se señalan en el Plano de Ordenación 0.03 «Ordenación del Suelo No Urbanizable» una serie de ámbitos de preferente localización para Actuaciones de Interés Público, para usos de equipamiento, públicos y privados, y de servicios terciarios, y que se identifican como:

1. Charco Redondo.
2. Las Presillas.
3. El Palancar.
4. Tajos del Gorrino.
5. Ermita de San Isidro.
6. Presa de la Monte de la Torre.

En todo caso, las actuaciones anteriores requerirán de la formulación de un Plan Especial de Actuación, debiendo contar con el informe favorable de la Junta Rectora del Parque Natural así como de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente a fin de valorar su adecuación al PORN y al PRUG.

Artículo 12.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o

en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

### Sección 3.ª Régimen Jurídico de la Propiedad en el Suelo No Urbanizable

#### Artículo 12.1.9. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

#### Artículo 12.1.10. Derechos y deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

##### 1. Facultades.

a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

##### 2. Deberes.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los

suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

## CAPÍTULO II. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

### Artículo 12.2.1. Clases de Usos.

1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Los Barrios es el Uso Aprovechamiento, definido conforme a los artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados característicos del uso global agropecuario:

a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyendo aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c) Actividades vinculadas a la explotación agraria:

c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de setecientos cincuenta (750) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de quinientos (500) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil doscientos (1.200) metros del suelo urbano o urbanizable.

c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d. Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies «nodrizas»), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

4. La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria; si bien, en ningún caso la edificación podrá ocupar más del 5% de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del 1% de la parcela.

Artículo 12.2.2. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable.

1. Además de los usos pormenorizados establecidos en el artículo 14.2.1 anterior, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

- a) Usos vinculados a las obras públicas.
- b) Equipamientos públicos.
- c) Actividades extractivas.
- d) Usos de carácter Industrial.
- e) Equipamientos privados.
- f) Servicios terciarios.
- g) Uso de vivienda agropecuaria.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales.

3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 12.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección IV Capítulo VIII del Título VI de estas Normas.

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de



instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b) Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d) Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e) Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

3. Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística.

Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado, debiendo ser demolidas cuando finalice la ejecución de aquéllas. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones provisionales será preciso solicitud de autorización expresa, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal.

Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

4. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

5. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y en el Plan de Ordenación del Territorio, y facilitan la consecución de sus objetivos.

#### Artículo 12.2.4. Usos de equipamientos públicos.

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderá que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del

suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a) Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b) Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

c) Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e) Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

f) Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

g) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima vinculada: No se establece parcela mínima, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación.

b) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.

c) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

#### Artículo 12.2.5. Actividades extractivas.

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

e) Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones de implantación son las siguientes:

a) Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
- Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.

2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohiban y previa declaración expresa de actuación de interés social.

3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías

A. Industrias no compatibles con el medio urbano, de acuerdo a lo definido en el artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cual-

quier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:

a) Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d) No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

e) Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

f) Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.

g) Ocupación máxima: El quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

B. Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 75 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 10 ha para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.

Las condiciones para su implantación son:

a) Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

b) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c) Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d) No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano o del urbanizable en sectores con uso global residencial.

e) Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

f) Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a doce (12) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al veinticinco por ciento (25%), y en las mayores a quince (15) hectáreas, hasta el treinta por ciento (30%).

g) Ocupación máxima: El treinta por ciento (30%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

h) Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

j) Las industrias existentes en suelo no urbanizable que no cumplan las anteriores condiciones podrán seguir desarrollando su actividad, pudiendo realizar obras de conservación, consolidación y hasta las de mejora encaminadas al cumplimiento de las normas de seguridad y sostenibilidad.

C. Industrias Energéticas. Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables (centrales fotovoltaicas). Se descarta la localización en el término municipal de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural (Tipo Argelia).

A las Industrias energéticas les serán de aplicación las condiciones establecidas para las industrias incompatibles con el medio urbano de Los Barrios.

En todo caso se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

b) No podrá implantarse a menos de 750 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 100 metros de la carretera.

c) Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.

d) Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 kW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

e) La parcela mínima será de 10 hectáreas.

Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados, recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio.

1. Los equipamientos privados, los usos recreativos, establecimientos hoteleros, campos de golf y estaciones de servicio son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos. En todos los casos la parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas

2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos; centros de enseñanza técnica de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del artículo 12. 2.6 anterior; centros ecuestres, parques de agua y otros análogos. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

3. Recreativos: Que corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas

y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

4. Establecimientos hoteleros rurales; Establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Diferenciándose:

a) Hoteles rurales: establecimientos hoteleros que reúnen los siguientes requisitos:

- Estar constituidos por una sola edificación, aunque pueden contar con unidades anejas independientes.
- No superar tres plantas, sin que a estos efectos se contabilicen las zonas abuhardilladas y de trasteros. Estas zonas no superarán un veinticinco por ciento (25%) de la ocupación de esa planta.
- Adecuarse a las características constructivas propias de la comarca.
- Su capacidad alojativa no será inferior a veintiuna plazas.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

b) Complejos turísticos rurales: Establecimientos hoteleros que reúnen las siguientes características:

- Conjunto de inmuebles, que constituyendo una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas.
- Que la capacidad máxima por inmueble sea de veinte plazas.
- Los inmuebles de alojamiento no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta.
- Estarán dotados de zonas verdes comunes.
- Servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
- La parcela mínima vinculada será de veinte (20) hectáreas.

c) Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística.

En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente, pudiendo disponer de hasta un máximo de 6 plazas/ha si no cumple con los requisitos exigidos en el apartado siguiente.

Las Casas Rurales de nueva creación, deberán estar vinculadas a un explotación agraria o forestal existente como complemento de ésta, y dispondrán de un máximo de 5 plazas/Has, con superficie mínima de 2 hectáreas, y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial, y un máximo de 12 Habitaciones o 24 plazas. La rehabilitación que conlleve ampliación de más de un 30% de la edificación existente, se asimilará a un supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos establecidos para las casas rurales de nueva creación.

d) Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. La parcela mínima vinculada será de diez (10) hectáreas.

5. Campos de golf.

a) Para los de nueva implantación que estuvieran en su totalidad en suelo no urbanizable: Deberán ser de, al menos, dieciocho (18) hoyos, y tener una parcela mínima vinculada de sesenta (60) hectáreas, ser homologable por la administración competente, y cumpla con todos los requisitos establecidos

por el presente Plan para este uso pormenorizado. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

b) Se permitirán edificaciones vinculadas al campo de golf tales como club social y caseta de palos, que habrán de integrarse en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 2.000 m<sup>2</sup> de techo edificable, ni superar las dos plantas y los siete metros y medio (7,5) de altura.

c) También son autorizables, como complementarios, los establecimientos hoteleros de categoría mínima cuatro (4) estrellas, con una edificabilidad máxima de 0,05 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo que tenga el campo de golf, con un máximo de treinta mil (30.000) metros cuadrados de techo.

d) Para la implantación de campo de golf, y las edificaciones complementarias a ellos vinculados, no serán exigibles las normas establecidas con carácter general en este Plan sobre eliminación de riesgos de formación de núcleo de población, relativas a separación a los suelos urbanos y urbanizables y otras edificaciones existentes.

6. Con carácter de supletoriedad, para lo no previsto en sus condiciones específicas para cada actividad autorizable, se cumplirán los siguientes requerimientos:

a) El treinta por ciento (30%) de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.

b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

#### Artículo 12.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

#### 2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas.

- Parcela mínima vinculada: única y continua de seis (6) hectáreas en secano y tres (3) en regadío.

- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre dos (2) y diez (10) hectáreas, doscientos (250) metros cuadrados; en parcela superiores a diez (10) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. En parcelas superiores a veinte (20) hectáreas, cuatrocientos metros cuadrados.

- Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.

- Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.

- Separación mínima a carretera: cien (100) metros.

- Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: quinientos (500) metros.

- Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: trescientos (300) metros

#### 3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Garantía de vinculación a la explotación.

c) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

#### Artículo 12.3.1. Delimitación y objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

#### Artículo 12.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General, en las siguientes zonas:

- Espacios de Especial Protección por Legislación Específica.
- Espacios de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

#### Artículo 12.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

##### a) Parque Natural de Los Alcornocales.

1. Dentro del término de Los Barrios el Parque Natural de Los Alcornocales afecta 25.304 ha, correspondiendo al 76% de la superficie del término municipal. Destaca la importancia y el buen estado de conservación de, prácticamente, un único bosque de alcornoque con acebuchales y quejigales, gran variedad arbórea y arbustiva y la existencia de canutos que conservan formaciones de laurisilva. La fauna también es destacada por la variedad específica caracterizada por la presencia de corzos, ciervos y multitud de rapaces. La tradicional explotación del alcornocal se basa en la extracción corchera, la caza, la agricultura en secano y la ganadería.

2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de dicho espacio natural protegido, aprobado por Decreto 87/2004, de 2 de marzo.

3. Las normas del PORN y PRUG también se aplicaran a los terrenos incluidos en las subcategorías de dominio público hidráulico y sistema viapecuario que se encuentren dentro del ámbito de la delimitación del Parque Natural

##### b) Paraje Natural de las Marismas del Río Palmones.



1. Localizado en la margen izquierda del río Palmones supone una pequeña parte del Paraje Natural Marismas del Palmones, abarcando desde el entronque de este con el río Guadacorte hasta su desembocadura en la Bahía de Algeciras. Si bien la mayor parte del Paraje se localiza dentro del término de Algeciras, una fina franja de la desembocadura del Palmones se integra en esta figura de protección en el término de Los Barrios, presentando marcados caracteres marismesños, lo que condiciona las características de su suelo, el evidente carácter halófito de su flora y el marino de su fauna.

2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Paraje Natural se estará a lo dispuesto en el PORN y PRUG de dicho espacio natural protegido, actualmente en fase de Proyecto de Decreto. Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general de la misma.

c) Sistema Viapecuario, distinguiendo entre las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en el presente Plan General.

El sistema viapecuario aparece representado en el plano de ordenación núm. 3 «Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable». El régimen del sistema viapecuario será el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley Autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y en el artículo 8.3.5 de las presentes Normas Urbanísticas. Los suelos del sistema viapecuario del término tienen la consideración de Sistema General.

d) Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en la Sección Primera del Capítulo II del Título VIII y el artículo 8.3.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

En el plano núm. 3 «Ordenación estructural. Suelo No urbanizable» se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

Dentro de estos suelos se distinguen por su especial singularidad y potencialidad como nuevos espacios naturales, turísticos y deportivos los Embalses de Charco Redondo y El Prior, láminas de agua embalsadas artificialmente para el abastecimiento de los núcleos de población, del sector industrial y de la agricultura. El objeto de su especial protección es promover su conservación, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose éstas a la mejora de las formaciones vegetales, control de aterramiento, contaminación y eutrofización y a operaciones de limpieza.

El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos, las condiciones y particularidades del sector de Embalses, se establecen en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

e) Dominio Público Marítimo Terrestre.

El régimen de los suelos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre será el establecido en la Legislación Sectorial correspondiente: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general de la misma.

f) Especial Protección Arqueológica.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación núm. 3 «Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable». La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido. Los yacimientos arqueológicos de Los Barrios abarcan desde el Paleolítico Inferior hasta la Edad Moderna. Los más antiguos son los útiles líticos encontrados en la Terraza del Río Palmones. También al Paleolítico pertenecen las numerosas pinturas rupestres conservadas en cuevas y abrigos. La Época Romana está representada por asentamientos del Bajo Imperio. De la Alta Edad Media se encuentran torres defensivas y construcciones funerarias, mientras que de la Edad Moderna aparecen las torres vigía y ermitas.

Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

Todos estos espacios son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los artículos 48 y 49 de la Ley 1/91, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 del Decreto 19/95, de 7 de febrero.

El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos incluidos en esta subcategoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 12.3.4. Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los sectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a estas Normas Urbanísticas.

a) Aljibe Forestal.

Estas zonas, además de su valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales.

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal, pinar y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando un gradiente entre las masas puras, las mixtas de acebuchal/alcornocal y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

b) Acebuchales.

Constituyen este sector los bosques de alcornocales y acebuches con sotobosque y las formaciones climáticas de arbustos y matorral, presentes en las cotas superiores y vauadas del interfluvio Palmones- Guadarranque o aledaños al Parque Natural de los Alcornocales. Tienen un valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio

para determinadas especies faunísticas, mostrando un especial potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales y procesos erosivos. Su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de las Dehesas, le da una funcionalidad acorde con la naturaleza.

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando una red de masas puras, mixtas de acebuchal/alcornocal/matorral y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

#### c) Vegas Fluviales.

Constituyen este sector las llanuras y terrazas fluviales. Se trata de suelos que, por lo general, han sido objeto de una intensa transformación con la implantación de usos agrícolas en las vegas de los principales ríos, empleadas para la explotación agrícola y ganadera. Se encuentran en los interfluvios de los cursos bajos del Palmones, Guadacorte y Guadarranque y presentan ocasionalmente ocupación por edificación, a pesar del alto riesgo de inundación existente.

El objeto de su especial protección es el mantenimiento de los usos agrícolas, control de calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgos de contaminación por fertilizantes y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.

Además de los usos medioambientales, se admitirán los usos públicos de espacios libres y recreativos en este ámbito.

#### d) Bosque Isla de «El Palacio».

Se trata de un pinar de 53 ha formado por pino piñonero junto con ejemplares de algarrobo y casuarinas, todos ellos resultado de repoblaciones y plantaciones. El sotobosque aparece disperso y con escaso porte debido a la acción del ganado y los desbroces, presentando especies propias del matorral propio de degradación del alcornocal, como la lavanda, el brezo, aulagas y enredaderas sobre un pastizal en el que se han citado especies herbáceas endémicas de la flora. Estos valores ambientales justifican su inclusión en el Inventario de los «Bosques-Isla» de la Provincia de Cádiz publicado en 2001 por la Consejería de Medio Ambiente.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso se autorizan las actividades cinegéticas.

### CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

#### Artículo 12.4.1. Delimitación y objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determi-

nados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 12.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural, las áreas que se relacionan a continuación, y cuyo régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos, sus condiciones particulares, y sus singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a las presentes Normas:

#### a) Pastizales y Dehesas.

Se incluyen en esta área del Suelo No Urbanizable de preservación por su carácter natural o rural pastizales empleados para ganadería extensiva en las colinas y los cerros el interfluvio Palmones- Guadarranque sobre suelos profundos margosos y arcillosos. La cubierta vegetal es herbácea y de acebuchal aclarado, otras veces sustituido por formaciones de matorral con dominio del lentiscal o el palmital, que soporta usos agroforestales y cinegéticos.

El objeto de su preservación es tomar medidas de fomento y mejora de la cubierta herbácea y de la dehesa de acebuche que impida la erosión de los suelos de bujeos, con la finalidad de mantener el área como espacio productivo ganadero tradicional, claramente reconocible en el paisaje del Campo de Gibraltar y signo de identidad local a conservar.

Se admiten los usos agrícolas, medioambientales así como las actuaciones susceptibles de ser declaradas de interés público y social, todo ello sin perjuicio de que en aquellos casos en los que la actuación principal propuesta en esta categoría de suelo afecte de modo accesorio a ámbitos con otra categoría de suelo existentes en su interior, proceda a la integración de estas zonas en la actuación propuesta como espacios libres no edificados adoptando las medidas de preservación requeridas en atención a los valores existentes.

### CAPÍTULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 12.5.1. Objetivos, naturaleza y destino.

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.

2. Naturaleza y destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

#### Artículo 12.5.2. Categorías.

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

#### a) De Equipamientos y Servicios Públicos.

- Vertedero de residuos urbanos.
- Vertedero de inertes industriales.
- Complejo Medioambiental «Sur de Europa».
- Tanatorio de Los Barrios.

#### b) De Transporte e Infraestructuras Básicas.

• Conjunto de las carreteras y sistemas generales de Nivel Interurbano (tramo del RVB-8) no excluidas de la clasificación del suelo por su interés regional o supramunicipal.

• Trazados y tendidos de las redes infraestructurales existentes o de futura implantación en aplicación de las condiciones establecidas en la Sección Cuarta del Capítulo 8 del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

- Estación Depuradora de agua potable.
- Depósito de Abastecimiento de agua potable.

c) Las Vías Pecuarias, a excepción del tramo alternativo que se detrae del ámbito original del Suelo Urbanizable Programado El Fresno Sur del Plan General anterior que queda excluido de la clasificación del suelo al objeto de adscribirlo a dicho sector para su obtención.

Artículo 12.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Los Barrios aprobado definitivamente por Acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

Disposición transitoria primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

1. Los Planes Parciales de los sectores del suelo urbanizable del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados, incorporando el Plan General la ordenación y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales objeto de aquellos. En aquellos casos que la derogación se realiza mediante una labor de refundición, dichos Planes Parciales servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización, éstas deberán culminarse en el plazo de un año. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

2. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados,

quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número anterior.

3. Los Planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a lo dispuesto en los Títulos IX, X, y XI de las presentes Normas Urbanísticas.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones y parcelas en suelo urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

Disposición transitoria tercera. Edificaciones en fuera de ordenación en Suelo no Urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

c) Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

2. Las edificaciones existentes en el ámbito de Manantiales del Duque, con destino a usos residenciales, respecto de las que hayan transcurrido los plazos para la adopción de medidas de protección de la legalidad, quedarán en régimen de fuera de ordenación tolerada, pudiendo realizarse las obras

de conservación, consolidación y rehabilitación consistente en restauración y mejora que no impliquen incremento del volumen edificable. Se elaborará un Plan especial para la mejora de condiciones ambientales del ámbito.

Disposición transitoria cuarta.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General seguirán ejecutándose conforme al Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización que desarrollen las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa.

Las obras de urbanización pendientes, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años.

Disposición transitoria quinta.

1. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de enero de 1989, atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección el siguiente régimen jurídico:

A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre.

En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efecto expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:

1.ª Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el art. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.

2.ª Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2.ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, según la redacción dada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

3.ª En el ámbito del Conjunto Histórico, será de aplicación preferente las medidas derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico.

2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y

25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas

b) En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

c) Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. Hasta tanto se tolerarán los usos amparados en las citadas concesiones.

d) Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.

Disposición adicional.

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidas las Ordenanzas vigentes.

## ANEXO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Carácter de las normas contenidas en este Anexo.

1. Las Disposiciones generales contenidas en este Anexo sobre intervención administrativa municipal en materia de uso y de la edificación tienen el carácter de Ordenanzas Urbanísticas, conforme a las previsiones del artículo 19.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y complementan la normativa contenida en el Capítulo VIII del Título IV de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. El contenido de las disposiciones contenidas en este Anexo, puede ser completado o modificado por la aprobación de unas Ordenanzas Municipales todo ello conforme a las previsiones del artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de la legislación de régimen local.

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS

Artículo 2. Actos sujetos a licencias.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en los artículos 169 y 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, en general, los actos de construcción o edificación e instalación y del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los señalados en el artículo 4.8.3 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Es objeto de la actividad de intervención pública en el trámite de la licencia la constatación, por parte de la Administración Municipal, que los actos de edificación y uso del suelo que pretenden realizar los interesados se ajustan a las normas urbanísticas. Para realizar esta función pública, las solicitudes



de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico o documentación exigible conforme a estas normas.

#### Artículo 3. 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. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

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. 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 aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del 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 5. 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 projectistas 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 projectista 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 Norma, 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 contienen en el presente Anexo según el tipo de actuación de que se trate.

#### Artículo 6. Pérdida de vigencia de las licencias.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan:

1. Resolución de la Administración municipal por la que se disponga de oficio, o a instancia de otros Organismos, y particulares, la anulación de Licencias cuyo contenido constituya manifiestamente infracciones urbanísticas graves o muy graves, previa instrucción del procedimiento correspondiente conforme a la regulación contenida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

2. Desistimiento o renuncia del interesado comunicados a la Administración concedente.

3. Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

4. Caducidad de la Licencia.

3. La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado en que se encontrare antes de la concesión de aquéllas.

Artículo 7. 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 8. Caducidad.

A. Procederá la caducidad de las Licencias en los siguientes casos:

a) Si no se aportara la documentación necesaria para el inicio de las obras en el plazo previsto en la presente Norma.

b) Si no comenzaran las obras o actuaciones autorizadas en el plazo establecido a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.

c) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaran interrumpidas por un período superior a tres meses.

d) Si la duración de las obras fuera superior a treinta y seis meses desde la fecha de concesión de la licencia urbanística. Quedan exentas de esta obligación aquellas obras que por su especial complejidad constructiva precisen para su ejecución, a juicio de la Administración, de un plazo superior, en

cuyo caso se fijará, en el acta de concesión de la licencia, el plazo máximo para la ejecución de las mismas.

B. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados, aumentados, en su caso, con las posibles prórrogas que pudieran haber sido concedidas y, surtirá efectos una vez dictada resolución expresa por parte del órgano competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

La declaración de caducidad producirá la extinción de la licencia a todos los efectos, pudiendo dar lugar a la inscripción en el Registro Municipal de Solares de la parcela o solar correspondiente, en la forma legalmente establecida.

Artículo 9. Prórrogas.

1. Salvo los casos de solares inscritos en el Registro de Solares, a petición de los interesados, que deberán formalizar antes de que finalicen los plazos respectivos, señalados en el artículo anterior y, por causa justificada, podrá autorizarse prórroga de la licencia con carácter general, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga:

2. Para la iniciación, podrá solicitarse por una sola vez la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de cuatro meses.

3. Para la reanudación de la obra interrumpida, podrá autorizarse por una sola vez, la prórroga por dos meses.

4. Para la financiación de las obras, de no contar con prórroga anterior, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses, salvo que en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga, se determine una mayor.

Artículo 10. Rehabilitación de licencias.

La declaración de caducidad no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquella al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podría utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Artículo 11. 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.

#### Artículo 12. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. Las licencias pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la Licencia ni de sus efectos.

2. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma. En caso de sustitución de la dirección técnica, se deberá comunicar a la Administración Urbanística Municipal, indicando la identificación y el número de colegiación de los nuevos técnicos, siendo visada dicha documentación por los colegios profesionales correspondientes.

3. Las actuaciones urbanísticas autorizadas se llevarán a cabo conforme el contenido de la Licencia. Contra toda alteración de los términos de ésta, que no haya sido objeto de autorización municipal previa, la Administración llevará a cabo las actuaciones previstas en la legislación urbanística. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### Artículo 13. Solicitud de licencia e impulso del procedimiento.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones señaladas en el mismo.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o en el específico de la Administración Urbanística Municipal.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia se determinan en las presentes disposiciones así como las exigidas en el resto de Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

4. La presentación de la solicitud, siempre que venga acompañada de la totalidad de documentación en cada caso exigible, determinará la iniciación del expediente y, consiguientemente, el cómputo del inicio del plazo para resolver.

5. El procedimiento se impulsará de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligatorio su cumplimiento de forma sucesiva.

6. Sin perjuicio de lo que se regule en cada procedimiento específico, las solicitudes deberán de acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación administrativa:

a) Instancia normalizada, debidamente cumplimentada, ajustada al procedimiento y tipo de actuación específicos de que se trate.

b) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.

c) Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante legal.

d) Medios de comunicación disponibles para poder contactar de manera inmediata, tanto con el técnico redactor del proyecto, como con el promotor del mismo (teléfonos, fax, móviles, correo electrónico etc.).

e) Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la licencia urbanística solicitada.

7. Si la solicitud o documentación aportada por el petionario tuviera defectos que impidieran materialmente su tramitación, se concederá al interesado un plazo para subsanarlos, con apercibimiento de que, se le declarará desistido de su solicitud en caso de incumplimiento, archivándose sin más trámite.

8. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el petionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por la Ordenanza. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación y de régimen aplicable.

#### Artículo 14. Resolución del procedimiento.

1. La competencia para resolver el expediente corresponde a la Administración Urbanística Municipal, a través de los órganos que tengan atribuido su ejercicio, de conformidad con las disposiciones de la legislación de régimen local y del ejercicio de la capacidad de autoorganización reconocido a los entes locales.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento, de forma motivada y a la vista de los informes emitidos, otorgará o denegará la licencia en atención a su conformidad o no con la ordenación urbanística vigente y sectorial de aplicación.

3. Contra tales resoluciones los interesados podrán interponer los recursos que legalmente procedan en cada caso a tenor de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o normativa que lo sustituya.

4. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en la normativa básica de procedimiento.

#### Artículo 15. Silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, computados en la forma prevista en la normativa básica sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones urbanísticas o jurídicas, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 43 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero, o norma que la sustituya.

c) En obras de inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en algún Catálogo de Elementos Protegidos, o las de parcelación en las que se ubiquen dichos inmuebles, el plazo de silencio administrativo positivo quedará en suspenso hasta que se obtenga autorización expresa o tácita de los Organismos competentes para su preceptiva autorización.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo del que disponga la Administración no Municipal para emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia, todo ello sin perjuicio de lo que, al respecto dispone el artículo 83 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que lo sustituya.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las determinaciones de la ordenación contenida en el planeamiento urbanístico aplicable así como en contra de las demás disposiciones generales vigentes.

4. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo lo previsto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, o normativa que la sustituya.

## CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 16. 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, oficio 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:

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 oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. 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 cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo 17. 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 letra 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 renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

## Artículo 18. 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 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 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, 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 innecesidad 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 innecesidad 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 planos de parcelación y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 19. 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.

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 el artículo 4.7.1 de las Normas del Plan General 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.

Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en estas Normas, de importe igual al 25% del presupuesto.

Artículo 20. 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 Urbanística 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 ejecutarán 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 las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 21. 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) Oficios 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 22. Documentación para licencia de aperos.

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas y adoptar las medidas que eliminen los riesgos que eventualmente pudiera derivarse.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Administración Urbanística Municipal, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artículo 23. Condiciones para la licencia de vallados de obra.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, que no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, la Administración Urbanística Municipal fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por la Administración Urbanística Municipal se estime preciso se ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las

obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 24. Documentación para licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e) Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Artículo 25. Documentación 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 26. 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 incluidas 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 indubitable, 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.

### CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 27. 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 del 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 traslados, 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 28. 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 cumplimentarán 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 Evaluación de Impacto Ambiental, siéndole de aplicación los títulos 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 1996, 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 Calificación 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 núm. 11, de enero de 1996), 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.

Artículo 29. 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:

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; y

f) Fotocopia de las licencias de construcción, 1.ª 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.

3. Para las calificadas:

a) Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.

c) Certificado de la dirección facultativa.

d) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo 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.

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 apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el IAE. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de

nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 30. 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 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 cumplimentar 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:

a) 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.

b) Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c) 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 31. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

1. 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.

2. 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 32. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. 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:

a) 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.

b) 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.

c) Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d) 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.

e) 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 (IAE) y sobre Bienes Inmuebles (IBI) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de Calificación 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.

#### CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 33. 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 zanjas, 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 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 34. 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 las 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 facul-

tativos 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 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 35. 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 36. 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 37. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

Al otorgarse la licencia de primera utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afección, conforme a lo dispuesto en estas normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.

Artículo 38. 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 1987, 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.

## ANEXO II. DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 1. Carácter y naturaleza.

1. Las disposiciones contenidas en este Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios denominado Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad se aplicarán a todas las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de las obras de reforma, rehabilitación o adaptación de edificaciones o instalaciones existentes en los términos expresados en cada Capítulo.

2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Título VII de las Normas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del art.19.1.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma, rehabilitación y adaptación 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 establecieron 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.

3. 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, así como las correspondientes del Título VII de las presentes Normas.

#### Sección 1.ª Condiciones de calidad

Artículo 3. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Artículo 4. 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 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

## Artículo 5. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

## Artículo 6. 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.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

## Artículo 7. 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 8. Servicios sanitarios para usos específicos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. 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. Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

2. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada

sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992. Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de las dependencias y espacios del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

## Artículo 9. Aplicación.

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 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.

## Sección 1.ª Dotación de agua y energía

## Artículo 10. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

5. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.

d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

## Artículo 11. Energía eléctrica.

Todo edificio en suelo urbano y urbanizable contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general. En suelo no urbanizable podrá admi-

tirse un sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

#### Artículo 12. 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 13. 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; prohibiéndose el uso del Fuel-Oil.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 14. 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 15. Energías alternativas y acondicionamiento térmico pasivo.

1. 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.

2. En cualquier caso, todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.

d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en la norma básica NBE-CT-79.

3. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

### Sección 2.ª Dotaciones de comunicación

#### Artículo 16. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 17. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas 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 parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 18. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

### Sección 3.ª Servicios de evacuación

#### Artículo 19. 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 parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### Artículo 20. 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 21. 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.

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 co-

lectivas 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.

#### Artículo 22. Evacuación de residuos sólidos

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

### Sección 4.ª Instalaciones de confort

#### Artículo 23. 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, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

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 dBA (A).

#### Artículo 24. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. 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 acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento (100) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio. El paso libre mínimo de la puerta o puertas será de 80 cm, suficiente para permitir el paso de una persona con silla de ruedas. Dichas puertas, automáticas, serán de apertura telescópica. El rellano y el suelo de la cabina del ascensor quedarán completamente enrasados.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

8. 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).

### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo 25. Definición.

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 26. Accesos a las edificaciones.

1. 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.

2. 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.

3. Al menos uno de los accesos al interior de las edificaciones deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas de modo que pueda ser practicable por personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales. Dicho acceso estará

claramente señalizado y siempre que sea posible será el acceso principal.

#### Artículo 27. 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 28. 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 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 29. Puerta de acceso.

Las dimensiones de la puerta de acceso de los edificios desde el exterior permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. La anchura mínima de todos los huecos de paso en zonas de uso público (incluso en puertas) será de 80 cm.

#### Artículo 30. 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.

#### Artículo 31. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas 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. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

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.

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 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. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, 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.

5. Las escaleras en edificios industriales tendrán una anchura no menor de 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. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 32. Rampas.

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.

#### Artículo 33. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación aplicable, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### Artículo 34. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### Artículo 35. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento



cinco (105) 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.

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.

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 de doce (12) centímetros.

### ANEXO III. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en este Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios, denominado Condiciones Generales de la Obra de Urbanización se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.

2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Capítulo VII del Título IV de las Normas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del art.19.1.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

Artículo 2. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

1. Memoria informativa, 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.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Administración Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, se tendrá en cuenta las determinaciones generales de las presentes Normas sobre diseño del viario.

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 1. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (250) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de noventa (90) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

El ancho libre de obstáculos mínimo de cualquier itinerario peatonal deberá ser de 1,20 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 95 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 180 cm, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas. En los casos en que por «imposibilidad física» en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,20 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se permitirá el uso mixto de esta banda libre por peatones y vehículos. En este último caso, la Administración Urbanística Municipal podrá dictaminar excepcionalmente, en caso de peligrosidad por alto tránsito de vehículos, reducir el ancho del itinerario peatonal hasta menos del ancho necesario para el paso de una silla de ruedas, manteniendo la acera separada de la calzada como refugio de caminantes.

Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

Los desniveles y resaltes en los itinerarios y espacios públicos se salvarán genéricamente con rampas, quedando especialmente desaconsejados los desniveles que constituyan un único peldaño.

Se recomienda que en los itinerarios peatonales se prevea un espacio para el descanso cada 100 m lineales aproximadamente.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberá permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua. En calles peatonales, esta franja continua tendrá un ancho de al menos la mitad del ancho de la calle. En plazas o zonas peatonales

amplias donde no sea aconsejable su asimilación a una calle peatonal, la superficie libre deberá ser de al menos el 50% de la superficie peatonal, distribuida en franjas continuas lo más anchas posibles, y en cualquier caso de un ancho mínimo de 1,80 metros.

2. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%), recomendando el 4%, mientras que la pendiente transversal será menor del 2%.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las rampas, como elementos que dentro de itinerarios peatonales permiten salvar desniveles donde anteriormente existían escalones, o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán un firme que será preferentemente de materiales antideslizantes antes descritos para pavimentos, primando los acabados similares a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Tampoco se recomiendan pavimentos que sobre lecho de arena. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente transversal máxima será del 2%, y la longitudinal del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales.

Para evitar el deslizamiento lateral de las sillas de ruedas, las rampas tendrán un resalte de 5 cm a ambos lados. Cuando no estén limitadas lateralmente, las rampas tendrán a ambos lados barandillas dobles, con las condiciones especificadas en el Decreto 72/92 (alturas de 70 y 95 cm). Los pasamanos y las pletinas de las barandillas serán de acero galvanizado en caliente u otro material de bajo mantenimiento. La base de las barandillas, así como las caras laterales exteriores de las rampas, se revestirán de piedra artificial u otro material pétreo.

No están permitidas las rampas escalonadas; no obstante, se admitirá, para salvar el desnivel existente entre dos puntos, la solución de combinar tramos de rampa del 12% y del 8% de pendiente respectivamente, siempre que se cumpla en cada tramo lo establecido en estas normas y existan mesetas horizontales entre tramo y tramo.

Las rampas de un 60% de pendiente solo se permiten para el caso concreto de salvar un único desnivel total (de hasta 12 cm), existente entre el exterior y el interior de un edificio, lo que excluye su utilización en cualquier otro caso.

5. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización

que deban colocarse en un itinerario o espacio público peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan obstáculos para invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acera más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos (con altura de 70 cm). Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo.

6. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas, cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos para emitir una señal sonora, accionada por mando a distancia por el sistema de radiofrecuencia.

#### Artículo 2. Vados peatonales.

Los vados peatonales se diseñan mediante planos inclinados (rampas). Estos planos inclinados tienen una pendiente longitudinal que es paralela a la dirección de la marcha y otra transversal perpendicular a la anterior.

Los vados han de estar claramente diferenciados del acera por el color y por la textura.

Los criterios en el diseño de las franjas son las siguientes:

1. Franja guía: transversales a la dirección de marcha de peatón ciego, siguiéndola le conduce al centro del vado peatonal en la dirección del cruce.

2. Franja de aviso previo: de colocación previa al vado, es detectado por el peatón y le avisa de la llegada inmediata del paso de peatones.

En ambos casos las franjas deben ocupar todo el ancho de la acera.

• Condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales:

1.º Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.

2.º Las pendientes máximas transversal y longitudinal cumplirán las normas autonómicas vigentes. Así, la pendiente longitudinal máxima será como máximo del 8%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 12% (medidas en proyección horizontal). La pendiente transversal máxima será del 2%.

3.º Si existen «cuchillos» laterales se instalará mobiliario normalizado de referencia (papelera, semáforos...).

4.º El desnivel sin plano inclinado (escalón de la rampa principal con la calzada) será menor de 2 cm, debiendo enrasarse siempre que sea posible. Se admiten cantos romos o achaflanados (pendiente 100%) en desniveles verticales de 2 cm y pendientes del 23% en desniveles de 3 cm).

5.º El ancho mínimo del paso libre de vado será 1,80 metros.

6.º En los recorridos peatonales se preverán zonas que permitan el giro de una silla de ruedas y el cruce con otra (recomendado círculo de 150 cm de diámetro).

7.º Se señalizará desde la fachada al vado (cubriendo todo el ancho de la acera) con franjas táctiles que se ejecutarán con baldosas de botones normalizadas (recomendado 100 cm de ancho). En cuanto al tipo de pavimento del propio vado, se seguirán indicaciones similares a las de las rampas (pavimento antideslizante con juntas que no se «laven» con la lluvia).

8.º Se recomienda señalizar la intersección entre vado y calzada (Bordillo inclinado, cambio de textura...).

9.º Los vados de pendiente principal perpendicular al sentido de la marcha, se realizarán en aceras que permitan un paso libre en la franja de paso paralela al vado de 90 cm.

10.º En aceras que no cumplan la condición anterior bajarán todo su ancho hasta el nivel de calzada con pendientes paralelas a la dirección de la marcha, procurando situar estos vados en tramos de fachada que no dificulten la entrada a los edificios, por situarse estos huecos dando a los vados.

En cuanto a los vados de entrada de vehículos, debe primar el cumplimiento de las pendientes establecidas anteriormente, sobre todo para comodidad de los peatones, por lo que para reducir la pendiente transversal, sobre todo en aceras estrechas, se salvará la entrada al garaje mediante un chaflán en el suelo dentro de la dimensión del muro del edificio, integrado con el vado exterior.

11.º Los vados en esquina se resolverán siempre con pendientes que indiquen claramente la dirección a seguir por las personas ciegas para encaminarles al vado del otro lado de la calzada. Estos vados se protegerán del tráfico rodado.

12.º Los vados configurarán el paso de peatones; sus pendientes indicarán el sentido del cruce. Se recomienda el paso perpendicular a la calzada.

13.º No se consideran vados accesibles los que se realicen en itinerarios peatonales que tengan pendientes superiores al 12% o no mantengan un paso libre de 90 cm en todo su recorrido.

#### Artículo 3. Isletas y pasos de peatones.

En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el artículo anterior. Siempre que lo permita la calle, los pasos de peatones tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

Las isletas de espera entre las calzadas estarán debidamente protegidas del tráfico rodado y pavimentadas a nivel de la misma. El fondo de las isletas será mayor o igual a 120 cm y el ancho igual al de su paso de peatones. Dichas isletas serán de pavimento especial para advertir de su situación.

En cualquier caso, la conservación de la estructura del firme no deberá producir una elevación de la rasante de la calle por encima del vado o de la isleta existentes.

#### Artículo 4. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas, sin que se produzcan resaltes

debidos a una mala colocación del mismo o a efectos expresamente deseados en la colocación de losetas o adoquines evitándose, en cualquier caso, superficies de grava suelta.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Tendrán una altura recomendable de 70 cm y una luz libre mínima entre ellos de 100 cm, de forma que permitan el paso de sillas de ruedas entre sí. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos, que circunstancialmente puedan ser utilizados como asientos y apoyos (apoyo isquiático), realizados con materiales pesados, sólidos y estables, preferentemente pétreos, que no requieran anclaje ni conservación y con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

#### Artículo 5. Aparcamientos.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

#### Artículo 6. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

#### Artículo 7. Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones.

#### Artículo 8. Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, en batería o en esquina seiscientos (600) centímetros

Artículo 9. El Dimensionamiento y trazado de Redes

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 10. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 12. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público

Artículo 13. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 14. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos vigentes que ordenen su explotación.

2. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se soterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 15. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 16. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.



5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 17. Ordenación del Subsuelo.

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

2. El Ayuntamiento elaborará unas Ordenanzas que ordene las ocupaciones de subsuelo del espacio público.

Artículo 18. Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos.

Artículo 19. Gas ciudad.

1. Los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos residenciales e industriales incluirán las canalizaciones de gas ciudad que suministrarán a las nuevas parcelas resultantes de la ordenación.

2. Las canalizaciones se dispondrán dentro del acerado, a 1 metro de profundidad y sobre un lecho de arena.

Anexo 1. Suelo Urbano no Consolidado. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada.

Anexo 2. Suelo Urbano no Consolidado. Sectores con Ordenación Pormenorizada.

Anexo 3. Suelo Urbanizable. Sectorizado y Ordenado. Sectores.

Anexo 4. Suelo Urbanizable Ordenado con Carácter Transitorio.

Anexo 5. Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Anexo 6. Suelo no Urbanizable. Subcategorías.

Anexo 7. Catálogo. Yacimientos Arqueológicos e Inmuebles.

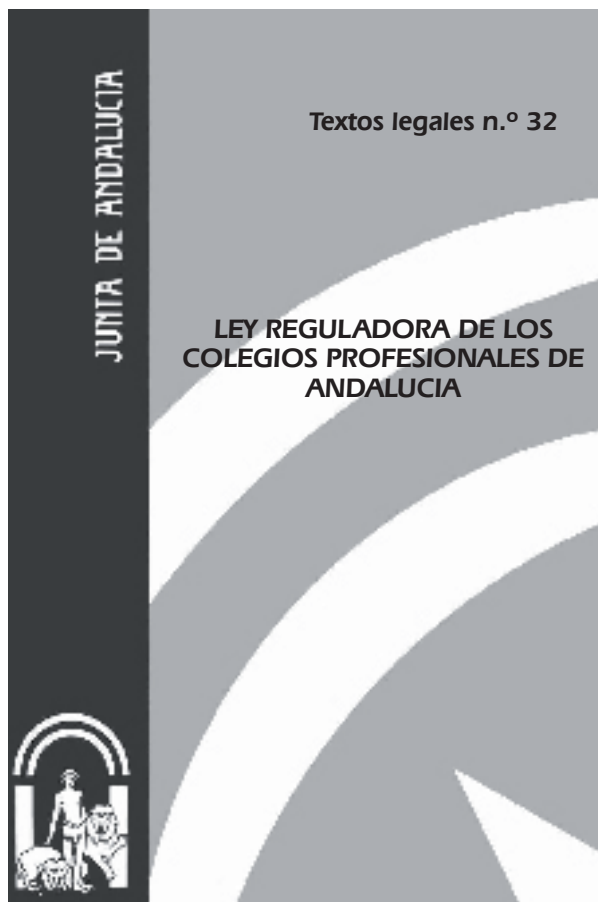
Cádiz, 19 de mayo de 2008.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

---

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 32

# Título: Ley Reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**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

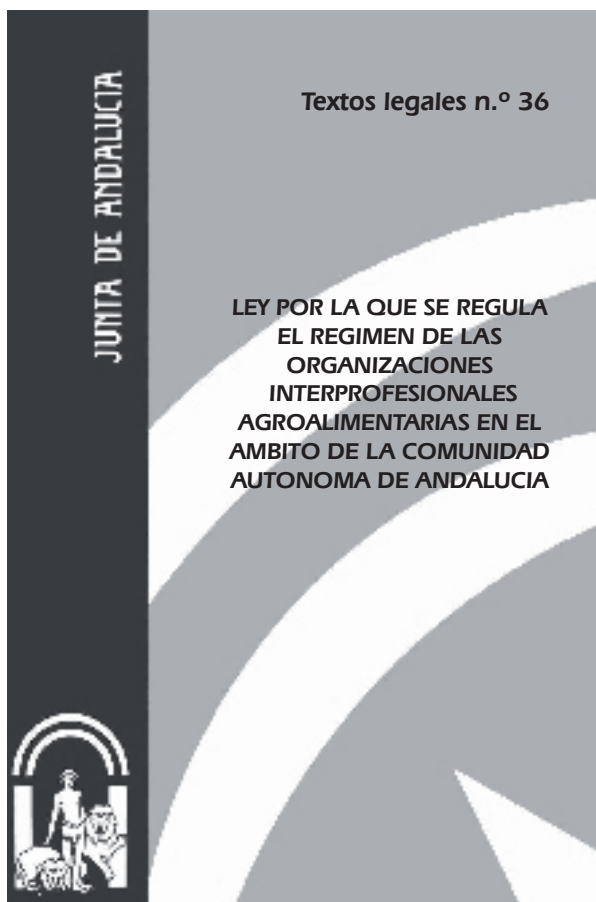
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,23 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 36

**Título:** Ley por la que se regula el Régimen de las Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2006

**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.:** 1,59 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63