

prevista en el art. 15, apartado 2, de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, causa C).

- Falta de pago de las rentas, causa de desahucio administrativo prevista en el artículo 15, apartado 2, letra a), de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Por el presente anuncio se le otorgan 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, con objeto de que pueda formular alegaciones, proponer pruebas y consultar el expediente administrativo. Una vez transcurrido dicho plazo, se seguirá el trámite legal.

El Pliego de Cargos se encuentra a disposición del interesado en la Oficina de Gestión del Parque Público de Viviendas de EPSA, Servicios Centrales, sita en C/ Cardenal Bueno Monreal, núm. 58, edificio Sponsor, 4.ª planta, 41012, Sevilla, así como la totalidad del expediente administrativo.

Matrícula: GR-0981.

Finca: 00333.

Municipio (provincia): Granada.

Dirección vivienda: C/ Casería Cerro, 19, 5.º A.

Apellidos y nombre del adjudicatario: Rafael Guzmán Moreno.

Sevilla, 24 de marzo de 2008.- El Instructor, Juan J. Escalza Ruiz; el Secretario, Juan Luis Ibarra Sánchez.

*ANUNCIO de 24 de marzo de 2008, de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por el que se notifica a don Enrique Rodríguez Lizana Pliego de Cargos en expediente de desahucio administrativo DAD-GR-06/254, sobre la vivienda de protección oficial de promoción pública GR-0981, finca 00283, sita en Granada.*

Intentada sin efecto, por dos veces, la notificación personal en la vivienda social, se desconoce el actual domicilio de Enrique Rodríguez Lizana, cuyo último domicilio conocido estuvo en Granada.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica que se ha abierto expediente de desahucio administrativo contra Enrique Rodríguez Lizana, DAD-GR-06/254, sobre la vivienda perteneciente al grupo GR-0981, finca 00283, sita en Granada, y dictado Pliego de Cargos de 26.11.2007 donde se le imputan dos causas de resolución contractual y desahucio, conforme a la formativa VPO vigente en nuestra Comunidad:

- No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización para ello, causa prevista en el art. 15, apartado 2, de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, causa C).

- Falta de pago de las rentas, causa de desahucio administrativo prevista en el artículo 15, apartado 2, letra a), de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Por el presente anuncio se le otorgan 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, con objeto de que pueda formular alegaciones, proponer pruebas y consultar el expediente administrativo. Una vez transcurrido dicho plazo, se seguirá el trámite legal.

El Pliego de Cargos, se encuentra a disposición del interesado en la Oficina de Gestión del Parque Público de viviendas

de EPSA, Servicios Centrales, sita en C/ Cardenal Bueno Monreal, núm. 58, edificio Sponsor, 4.ª planta, 41012, Sevilla, o a través de nuestra Gerencia Provincial, así como la totalidad del expediente administrativo.

Matrícula: GR-0981.

Finca: 00283.

Municipio (provincia): Granada.

Dirección vivienda: C/ Casería Cerro, 80, 15, 5.º A.

Apellidos y nombre del adjudicatario: Enrique Rodríguez Lizana.

Sevilla, 24 de marzo de 2008.- El Instructor, Juan J. Escalza Ruiz; el Secretario, Juan Luis Ibarra Sánchez.

*ANUNCIO de 24 de marzo de 2008, de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, por el que se notifica a doña M.ª Begoña Peinado Hernández Pliego de Cargos en expediente de desahucio administrativo DAD-GR-06/253 sobre la vivienda de protección oficial de promoción pública GR-0981, finca 00250, sita en Granada.*

Intentada sin efecto, por dos veces, la notificación personal en la vivienda social, se desconoce el actual domicilio de M.ª Begoña Peinado Hernández, cuyo último domicilio conocido estuvo en Granada.

Mediante el presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el art. 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se comunica que se ha abierto expediente de desahucio administrativo contra M.ª Begoña Peinado Hernández, DAD-GR-06/253, sobre la vivienda perteneciente al grupo GR-0981, finca 00250, sita en Granada y dictado Pliego de Cargos de 26.11.2007 donde se le imputan dos causas de resolución contractual y desahucio, conforme a la formativa VPO vigente en nuestra Comunidad:

- No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización para ello, causa prevista en el art. 15, apartado 2, de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, causa C).

Por el presente anuncio se le otorgan 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio, con objeto de que pueda formular alegaciones, proponer pruebas y consultar el expediente administrativo. Una vez transcurrido dicho plazo, se seguirá el trámite legal.

El Pliego de Cargos se encuentra a disposición del interesado en la Oficina de Gestión del Parque Público de viviendas de EPSA, Servicios Centrales, sita en C/ Cardenal Bueno Monreal, núm. 58, edificio Sponsor, 4.ª planta, 41012-Sevilla, o a través de nuestra Gerencia Provincial, así como la totalidad del expediente administrativo.

Matrícula: GR-0981.

Finca: 00250.

Municipio (provincia): Granada.

Dirección vivienda: C/ Casería Cerro, 78, 14, 1.º C.

Apellido y nombre del adjudicatario: M.ª Begoña Peinado Hernández.

Sevilla, 24 de marzo de 2008.- El Instructor, Juan J. Escalza Ruiz; el Secretario, Juan Luis Ibarra Sánchez.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 19 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalúa.

114

Número formado por dos fascículos

Martes, 8 de abril de 2008

Año XXX

Número 69 (2 de 2)

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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalúa.*

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Benalúa y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2006, por las que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benalúa.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, recogidas en el Anexo de la presente Resolución.

Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Benalúa, aprobado por el Ayuntamiento en fecha 7 de diciembre de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo salvo en sus determinaciones referentes a los Suelos urbanizables no sectorizados Industriales previstos, debiendo cumplimentarse los extremos siguientes:

1. Deberá corregirse la discrepancia relativa al dimensionamiento de S.U. consolidado, que en un caso se fija en 953.615 m<sup>2</sup> y en otro en 968.339 m<sup>2</sup>.

2. Para el PERI Azucarera deberá establecerse la densidad máxima permitida.

3. En el Plano de Usos Pormenorizados deberá suprimirse el uso de Vivienda Unifamiliar Compatible, ya que se ha suprimido en la Normativa.

4. En la fecha del sector SR-3 se detectan errores en los cálculos de la edificabilidad, pág. 74 de la normativa. Así mismo existe un error en el factor de homogeneización que usa porque aparece en una página con el valor de 1,0744 y en

otra el que propone para el uso hotelero es 0,8 se subsanará esta contradicción.

En el plano de imagen final la edificabilidad que figura es de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mientras que en el cuadro pormenorizado del sector es de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se corregirá esta contradicción.

La superficie de la zona UH-1 en el plano figura 8.970,74 m<sup>2</sup> mientras que en el cuadro pormenorizado del sector es 12.287 m<sup>2</sup>. Se corregirá esta contradicción.

5. Para los sectores SR-1 y SR-2 deberá fijarse la densidad máxima y tipología correspondiente a los mismos.

Se observa que la altura y el número de plantas en los sectores se fija en dos plantas sobre rasante y tres en el caso de vivienda protegida. Estimamos debe modificarse todo el sector a dos plantas, ya que para incentivar la VPO se les aplica un coeficiente de homogeneización de 0,7.

6. Sigue existiendo discrepancia entre los coeficientes de homogeneización recogidos para cada sector y los que se establecen en el Capítulo Sexto: «Determinaciones para el desarrollo del planeamiento parcial» (0,8 pág. 74 y 1,0744 en la pág. 73).

7. Se deberá justificar la edificabilidad resultante para los suelos industriales del mismo aprovechamiento medio que para Suelos Residenciales.

Segundo. Denegar los Suelos Urbanizables no Sectorizados propuestos, dado su carácter de Suelo no Urbanizable de Protección al estar incluidos en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada y no considerarse justificada su implantación según lo dispuesto en el artículo 4.6.c) del mismo al permitirse suelos sectorizados con la misma finalidad.

Tercero. Se cumplimentará el Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental que se incorpora como Anexo a esta Resolución en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.3 del Reglamento de Evaluación Ambiental.

Cuarto. Esta Resolución no se publicará ni se procederá al depósito del Plan en el Autonómico de instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, en tanto se hayan cumplimentado sus anteriores apartados, si bien se notificará al Ayuntamiento de Benalúa e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Contra el apartado segundo de la presente Resolución por el que se deniega la aprobación definitiva de los Suelos Urbanizables no Sectorizados de Uso Industrial, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la Consejera de Obras Públicas y Transportes bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de esta Resolución sin perjuicio de que por Vd. se pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Una vez cumplimentados los extremos antes señalados se procede a la publicación del acuerdo aprobatorio una vez que ha sido depositado en el Registro Autonómico de Planeamiento con el número de Inscripción 2.449 así como en el correspondiente Registro Municipal.

Granada, 19 de noviembre de 2007.- El Delegado, Francisco Cuenca Rodríguez.

## Í N D I C E

### TÍTULO PRELIMINAR. RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

- Artículo 1. Régimen jurídico.
- Artículo 2. Interpretación.

### TÍTULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

- Artículo 3. Naturaleza, ámbito y antecedente
- Artículo 4. Efectos.
- Artículo 5. Modificaciones.

### TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- Artículo 6. Prioridad en el desarrollo.
- Artículo 7. Clases de planes de desarrollo y figuras complementarias.
- Artículo 8. Planes Parciales.
- Artículo 9. Planes Especiales.
- Artículo 10. Estudios de Detalles.
- Artículo 11. Catálogos.
- Artículo 12. Ordenanzas Especiales.
- Artículo 13. Expedientes de alineaciones.

### CAPÍTULO SEGUNDO. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 14. Instrumentos de Gestión.
- Artículo 15. Compensación.
- Artículo 16. Cooperación.
- Artículo 17. Expropiación.
- Artículo 18. Gestión de los sistemas de expropiación y cooperación
- Artículo 19. Concepto de agente urbanizador
- Artículo 20. El Agente Urbanizador en el Sistema de Expropiación.
- Artículo 21. El Agente Urbanizador en el Sistema de Cooperación.
- Artículo 22. El Agente Urbanizador en el Sistema de Compensación.
- Artículo 23. Convenios urbanísticos.
- Artículo 24. Ocupación Directa.
- Artículo 25. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

### CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS

- Artículo 26. Definición y clases.
- Artículo 27. Técnico competente.

### CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

- Artículo 28. Clases de Instrumentos de Protección.
- Artículo 29. Normativa de protección de edificaciones catalogadas.
- Artículo 30. Protección de bienes y elementos de interés cultural catalogados.

### TÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS Y PROYECTOS, TÉCNICOS PARA SU AUTORIZACIÓN

- Artículo 31. Competencia municipal.
- Artículo 32. Solicitud de licencia: Requisitos previos.

- Artículo 33. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 34. Tipos de licencias.
- Artículo 35. Licencias de parcelación urbanística.
- Artículo 36. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, segregaciones y agrupaciones.
- Artículo 37. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.
- Artículo 38. Solicitud.
- Artículo 39. Registro Administrativo de Licencias de Parcelación.
- Artículo 40. Definición, clases y características generales.
- Artículo 41. Licencias de obras de urbanización.
- Artículo 42. Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.
- Artículo 43. Garantía.
- Artículo 44. Contenido de los proyectos de urbanización.
- Artículo 45. Licencias de obras de edificación y demolición.
- Artículo 46. Clases de obras de edificación.
- Artículo 47. Obras en los edificios.
- Artículo 48. Obras de demolición.
- Artículo 49. Obras de nueva edificación.
- Artículo 50. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.
- Artículo 51. Documentación específica proyectos en edificios existentes.
- Artículo 52. Documentación específica de los proyectos de demolición.
- Artículo 53. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.
- Artículo 54. Licencias de actividades e instalaciones.
- Artículo 55. Proyectos de actividades e instalaciones.
- Artículo 56. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.
- Artículo 57. Licencias de primera ocupación o apertura.
- Artículo 58. Licencias de obra de carácter provisional.
- Artículo 59. Licencias de modificación de uso.
- Artículo 60. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.
- Artículo 61. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
- Artículo 62. Definición y clases.
- Artículo 63. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.
- Artículo 64. Requisitos para el otorgamiento de licencia.
- Artículo 65. Tramitación.
- Artículo 66. Deficiencias subsanables en el proyecto.
- Artículo 67. Efectos del otorgamiento de licencia.
- Artículo 68. Licencias condicionadas.
- Artículo 69. Licencias de obra con eficacia diferida.
- Artículo 70. Proyecto básico.
- Artículo 71. Licencias concedidas por silencio administrativo.
- Artículo 72. Modificación de licencias.
- Artículo 73. Transmisión de licencias.
- Artículo 74. Revocación de licencias.
- Artículo 75. Caducidad de licencias.
- Artículo 76. Suspensión o interrupción de licencias.
- Artículo 77. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.

#### CAPÍTULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 78. Obligaciones de conservación.
- Artículo 79. Costeo de las obras de conservación.
- Artículo 80. Obligación de rehabilitar.
- Artículo 81. Costeo de las obras de rehabilitación.
- Artículo 82. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.
- Artículo 83. Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Artículo 84. Procedencia de la declaración de ruina.
- Artículo 85. Declaración de ruina.
- Artículo 86. Inaplicabilidad de la demolición.
- Artículo 87. Urgencia y peligro inminente.

## CAPÍTULO TERCERO. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 88. Objeto y efectos.

## TÍTULO CUARTO. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Artículo 89. El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

Artículo 90. Bienes y recursos integrantes.

Artículo 91. Destino y disposición de los bienes.

Artículo 92. Inventario y Registro.

Artículo 93. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

Artículo 94. Reservas de terrenos.

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo 95. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 96. Clasificación del suelo.

Artículo 97. Suelo urbano.

Artículo 98. Suelo urbanizable.

Artículo 99. Suelo no urbanizable.

Artículo 100. Determinaciones específicas para el subsuelo.

## TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 101. Definición.

Artículo 102. Regulación urbanística del suelo urbano.

Artículo 103. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

Artículo 104. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano.

Artículo 105. Determinaciones específicas para el subsuelo.

Artículo 106. Determinaciones específicas para los vertidos.

## CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 107. Ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

Artículo 108. Suelo urbano directo.

Artículo 109. Suelo urbano en reforma.

Artículo 110. Suelo urbano con planeamiento incorporado.

Artículo 111. Condiciones de ordenación en suelo urbano.

## CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 112. Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

Artículo 113. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento.

Artículo 114. Actuación mediante unidades de ejecución.

Artículo 115. Operaciones de reajuste de alineaciones y obtención de viario.

## CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 116. Urbanización en suelo urbano.

Artículo 117. Urbanización y edificación simultánea.

## CAPÍTULO QUINTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 118. Unidades de Ejecución.

Artículo 119. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

## TÍTULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

## CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

Artículo 120. Definición y tipos.

Artículo 121. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Artículo 122. Deber de urbanizar.

Artículo 123. Determinaciones específicas para los vertidos.

## CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 124. Ámbito del planeamiento parcial.

Artículo 125. Regulación de la ordenación y la edificación.

## CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 126. Plazos de ejecución del suelo urbanizable.

Artículo 127. Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable.

Artículo 128. Condiciones generales de edificación.

## CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN

Artículo 129. Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 130. Condiciones de ordenación.

## CAPÍTULO QUINTO. FICHAS NORMATIVAS DE SECTORES

Artículo 131. Fichas normativas de sectores delimitadas en suelo urbanizable.

Artículo 132. Área con Planeamiento Incorporado.

## CAPÍTULO SEXTO. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

Artículo 133. Determinaciones Generales.

Aprovechamiento Medio y determinaciones aplicadas a un supuesto concreto.

## TÍTULO OCTAVO. EL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 134. Definición del suelo no urbanizable.

Artículo 135. Régimen urbanístico.

Artículo 136. Categorías.

Artículo 137. Condiciones generales comunes a todos los usos.

Artículo 138. Planes Especiales y Proyectos de Actuación.

Artículo 139. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.

Artículo 140. División y segregación de fincas.

Artículo 141. Requisitos de la solicitud de licencia para división o segregación

Artículo 142. Condiciones de las obras de Infraestructura.

Artículo 143. Regulación de las edificaciones existentes.

Artículo 144. Concepto de Núcleo de Población.

Artículo 145. Cercado de fincas rústicas.

Artículo 146. Actuaciones de Interés Público.

Artículo 147. Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público.

Artículo 148. Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público.

Artículo 149. Instalaciones permitidas mediante actuaciones de interés público.

Artículo 150. Requisitos de autorización de instalación y funcionamiento.

Art. 150 bis. Procedimiento para obtener las autorizaciones de instalación y funcionamiento.

Artículo 151. Licencias de Obras y Actividad.

Artículo 152. Revisión de instalaciones.

Artículo 153. Intervención administrativa en la instalación de radiocomunicación.

## CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 154. Usos característicos.

Artículo 155. Usos permitidos.

Artículo 156. Usos incompatibles.

Artículo 157. Condiciones de las edificaciones.

## CAPÍTULO TERCERO. REGULACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 158. SNU de carácter paisajística, natural o rural.

Artículo 159. SNU de protección de vías pecuarias.

Artículo 160. SNU de protección de aguas.

Artículo 161. SNU de protección de paisajes agrarios singulares.

Artículo 162. SNU de Protección de Carreteras.

Artículo 163. SNU de Protección de Ferrocarriles.

Artículo 164. SNU de Protección cautelar de monte (C.H.G.).

Art. 164 bis. Normativa protección de yacimientos arqueológicos.

## CAPÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 165. Disposición General.

Artículo 166. Distancia de edificaciones a linderos.

Art. 166 bis. Protección Ambiental.



- Artículo 167. Protección de cauces, riberas y márgenes.  
 Artículo 168. Ordenación de terrenos inundables.  
 Art. 168 bis. Protección de las aguas subterráneas.  
 Artículo 169. Protección de las masas arbóreas de los terrenos forestales.  
 Artículo 170. Protección atmosférica.  
 Artículo 171. Protección del suelo.  
 Artículo 172. Protección del paisaje.  
 Artículo 173. Protección de la fauna.  
 Artículo 174. Protección de las vías pecuarias.  
 Artículo 175. Medidas de protección y prevención ambiental.  
 Artículo 176. Medidas de protección y prevención de viviendas en Suelo no Urbanizable.  
 Art. 176 bis. Medidas protección ante implantación polígonos industriales.  
 Artículo 177. Vallas y cercados.  
 Artículo 178. Invernaderos.  
 Art. 178 bis. Incumplimiento de medidas correctoras establecidas en EsIA

## TÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### CAPÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ASIGNACIÓN Y DIVISIÓN DEL SUELO

- Artículo 179. Ámbitos de asignación y división del suelo.

### CAPÍTULO SEGUNDO. USOS GENÉRICOS

- Artículo 180. Definición y tipos de usos genéricos.

### CAPÍTULO TERCERO. USOS GLOBALES

- Artículo 181. Residencial.  
 Artículo 182. Industrial.  
 Artículo 183. Equipamiento Comunitario.  
 Artículo 184. Terciario.  
 Artículo 185. Espacios Libres Públicos.  
 Artículo 186. Infraestructuras.  
 Artículo 187. Azucarera.

### CAPÍTULO CUARTO. USOS PORMENORIZADOS

- Artículo 188. Residencial.  
 Artículo 189. Industrial.  
 Artículo 190. Terciario.  
 Artículo 191. Equipamiento Comunitario.  
 Artículo 192. Espacios Libres Públicos.  
 Artículo 193. Infraestructuras.

### CAPÍTULO QUINTO. USOS DETALLADOS

- Artículo 194. Residencial.  
 Artículo 195. Industrial.  
 Artículo 196. Terciario.  
 Artículo 197. Equipamiento Comunitario.  
 Artículo 198. Edificabilidad en usos de equipamiento comunitario.

### CAPÍTULO SEXTO. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

- Artículo 199. Compatibilidad entre usos.  
 Artículo 200. Establecimiento de usos compatibles.  
 Artículo 201. Compatibilidad con infraestructuras e instalaciones.

## TÍTULO PRELIMINAR

### RÉGIMEN JURÍDICO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 1. Régimen jurídico.

Con la aprobación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se dota a los Ayuntamientos con una herramienta urbanística básica, que facilitará el ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística. El objetivo de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalúa es adecuar a la realidad municipal las prescripciones de la legislación aplicable. Cuando se ha estimado necesario se aclara y complementa la legislación urbanística andaluza y estatal a las circunstancias concretas

del Municipio. Para todo lo no regulado expresamente en la Normativa de Régimen Urbanístico General o en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, son de aplicación las siguientes normas:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Planeamiento. Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

El presente documento se remite en bloque a la citada normativa, a las normas que las sustituyan, así como al resto de la legislación sectorial, técnica, de régimen local y de procedimiento administrativo aplicables.

#### Artículo 2. Interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Benalúa en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a la normativa vigente y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de su literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria justificativa.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, se podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) sin que ello afecte, en ningún caso a los aprovechamientos del ámbito de que se trate.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones o normas del Plan tengan especial relevancia y supongan aclaración importante de la normativa del Plan o de sus Ordenanzas, los mismos serán publicados para general conocimiento por el medio que el Ayuntamiento determine.

## TÍTULO PRIMERO

## VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

## Artículo 3. Naturaleza, ámbito y antecedentes.

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

## Artículo 4. Efectos.

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de las presentes ordenanzas; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. La entrada en vigor del Plan General le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

3. El incumplimiento, por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa de actuación, de los plazos de ejecución y de los deberes urbanísticos, facultará al Ayuntamiento de Bena-lúa, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa audiencia del interesado y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de que se trate, sustituir el sistema de actuación y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, así como llevar a cabo cuantas medidas establece la legislación urbanística.

## Artículo 5. Modificaciones.

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión (artículo 37 de la LOUA) y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

a) La delimitación de Unidades de Ejecución y la de áreas de reserva de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo, no previstas expresamente en el Plan General.

b) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en el artículo 36 de la LOUA, en relación con los artículos 13.1.b) y 14.3) de dicha Ley.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones de las determinaciones no vinculantes del Plan General establecidas por el planeamiento de desarrollo.

c) Las alteraciones de las determinaciones de las ordenanzas de edificación y urbanización, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales.

d) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en esta Normativa.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

f) La inclusión o exclusión de algún elemento en los Catálogos.

3. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento medio cuando este implique una disminución del mismo, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva. Si por efectos de la modificación se produce un incremento del Aprovechamiento Medio, que proceda hacer afectará a todos los sectores del cuatrienio, tengan o no definitivamente aprobado su correspondiente instrumento de desarrollo.

Los sectores excluidos, conservarán el aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

4. El régimen y procedimiento a seguir para la innovación (modificación y revisión) del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento es el establecido en los artículos 36 a 38 de la LOUA.

## TÍTULO SEGUNDO

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO PRIMERO

## Instrumentos de Ordenación

## Artículo 6. Prioridad en el desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las de terminaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos en él señalados.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Plan General, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 7. Clases de planes de desarrollo y figuras complementarias.

1. Planes de desarrollo del Planeamiento General. Regula-dos en los artículos 13 a 15 de la LOUA:



- a) Planes Parciales de Ordenación.
- b) Planes Especiales.
- c) Estudios de Detalle.

2. Figuras complementarias. Aprobadas para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el Plan General o alguna de las figuras de Planeamiento referidas en el punto anterior:

- a) Catálogos.
- b) Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.
- d) Expedientes de Alineaciones.

#### Artículo 8. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable que no tengan la ordenación pormenorizada. Señalarán su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del RP y en esta Normativa, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del RP con las precisiones y complementos siguientes:

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

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de los espacios públicos libres.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales (de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General).
- Razones de la elección del sistema o sistemas (la actuación que se establezca).

b) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente, próximo tanto edificado

como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiere tener incidencia negativa.

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

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resume los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

#### Artículo 9. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales tendrán la finalidad y objeto definidos en el artículo 14 de la LOUA e incorporarán las siguientes precisiones:

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

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan que desarrollan.

b) El contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:

a) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa que contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

a1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado.

Si el Plan Especial afecta a áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de Planes Especiales de Reforma Interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

a2. Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

a3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.

a4. Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.

a5. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

a6. A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.

b) Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. En los casos en que así lo establezca el Plan General o cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

#### Artículo 10. Estudios de Detalle.

1. Con el objeto definido en el artículo 15 de la LOUA y teniendo en cuenta los límites establecidos en el apartado 2.º de dicho artículo, los Estudios de Detalle pueden:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

El local viario secundario se referirá a las vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. El contenido de los Estudios de Detalle será el siguiente:

- Memoria Justificativa de la conveniencia y soluciones adoptadas
- Estudio comparativo de edificabilidades resultantes de aplicar las determinaciones del Plan General y las del Estudio de Detalle, cuando se produzca modificación de volúmenes.
- Planes a escala mínima 1:1.500 que recojan las soluciones adoptadas.

#### Artículo 11. Catálogos.

Al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la LOUA, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planos Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán aprobarse Catálogos para complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

#### Artículo 12. Ordenanzas Especiales.

Todas aquellas disposiciones de carácter general que se refieran a aspectos previstos y regulados en la legislación de régimen local y que sean de competencia ordinaria municipal, así como aquellas que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales. Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

#### Artículo 13. Expedientes de alineaciones.

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, se podrán ajustar dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones.

2. No será preciso requerir la tramitación de dichos expedientes en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de suelo urbano pormenorizado no remitido a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

b) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas UTM según lo dispuesto en esta Normativa.

c) Cuando existiendo Cédula Urbanística la misma hubiese fijado las alineaciones o señalase la innecesidad de su ajuste.

d) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.

e) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.

3. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Gestión del planeamiento

#### Artículo 14. Instrumentos de Gestión.

1. La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

a) Sistemáticos: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable y en suelo urbano.

b) Asistemáticos: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ningún sistema de actuación.

c) Directos: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Para la ejecución del Plan General mediante unidades de ejecución, se contemplan los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El orden de esta enunciación se corresponde con el de mayor a menor iniciativa y participación de los propietarios, que alcanza su cima en el de compensación y tiende a desaparecer en el de expropiación.

3. En los casos en que el Plan no fije el sistema de actuación el mismo se determinará de acuerdo a lo establecido en los artículos 107.2 y 106 de la LOUA.

#### Artículo 15. Compensación.

En este sistema de actuación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan General o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario o a una comunidad pro indiviso cuando no existiese ninguna oposición entre los condueños, o que el sistema se regule por medio de convenio urbanístico de conformidad con el artículo 138 de la LOUA.

El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la citada Ley.

#### Artículo 16. Cooperación.

En este sistema, los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, aportan el terreno de cesión obligatoria y el ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema, exigirá la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas. Para colaborar en esta ejecución, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del ayuntamiento. El procedimiento a seguir se regirá por lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la LOUA y Reglamentos que la desarrollan.

El sistema podrá gestionarse por la Administración de forma directa o indirecta tal y como establece el artículo 123.1.b) de la LOUA.

#### Artículo 17. Expropiación.

Mediante este sistema, la administración actuante adquiere el dominio del suelo, pudiendo gestionarlo directa o indirectamente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la LOUA. Cuando este sistema se utilice en actuaciones aisladas en suelo urbano, se podrá repercutir el coste de la expropiación sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por dicha actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales (artículos 28 a 37 de la Ley de Haciendas Locales), que se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 del RGU.

Artículo 18. Gestión de los sistemas de expropiación y cooperación.

1. Para la gestión de los Sistemas de Expropiación y Cooperación, el Ayuntamiento podrá optar entre:

a) Gestión directa: La Administración efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

b) La gestión indirecta: Concesión del sistema a un agente urbanizador a iniciativa de la Administración mediante la convocatoria del correspondiente concurso (artículo 118 de la LOUA) o a iniciativa del propio agente urbanizador (artículo 117 de la LOUA).

c) La gestión indirecta se producirá en todo caso cuando se sustituya el sistema de actuación por compensación por incumplimiento de los deberes legales.

2. En el sistema de compensación, de conformidad con los artículos 130 y 131 de la LOUA será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

#### Artículo 19. Concepto de agente urbanizador.

1. Persona física o jurídica que asume la actividad de ejecución de la urbanización sin ser necesariamente propietario del suelo. Actúa jurídicamente asumiendo la calidad de agente público.

Puede intervenir en el sistema de Expropiación y en el de Cooperación, cuando la administración gestiona dichos sistemas de forma indirecta, así como el sistema de Compensación si dicho sistema no se ha iniciado en los plazos máximos para su desarrollo.

2. El Ayuntamiento de Albolote propiciará la ejecución de la urbanización, por medio de la figura del agente urbanizador, en aquellos ámbitos en los que se produzca un incumplimiento de los plazos establecidos para su ejecución y con el fin de flexibilizar y agilizar la misma.

3. El urbanizador actuará como el agente responsable de ejecutar la urbanización en los siguientes supuestos:

a) En el sistema de Expropiación, cuando el Ayuntamiento convoca el correspondiente concurso para la selección de un urbanizador al que conceder la actividad de ejecución (artículo 118 de la LOUA).

b) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Expropiación cuando se ha seguido el procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia del interesado en asumir la gestión de la actuación urbanizadora (artículo 110.4.a) de la LOUA).

c) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Expropiación cuando se ha seguido el procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio y no se acuerda con los propietarios el cambio de sistema a Cooperación (artículo 109.3.b) de la LOUA).

d) Al sustituir el sistema de Compensación por el de Cooperación y el Ayuntamiento concede la gestión del sistema al agente urbanizador (artículo 126 de la LOUA).

e) Cuando en el sistema de Compensación los propietarios de una unidad de ejecución no inician el establecimiento del sistema y un agente urbanizador interesado en asumir la actuación urbanizadora inste el inicio del mismo (artículo 130.1.d) de la LOUA).

Artículo 20. El Agente Urbanizador en el Sistema de Expropiación.

1. En este sistema el agente no se limita a ejecutar la obra urbanizadora sino que, en el caso de que no se lleve a

acuerdo con los propietarios, puede que los terrenos edificables en la unidad de ejecución queden finalmente en su propiedad una vez realizada la urbanización, al ser el beneficiario de la expropiación.

2. La actuación del agente urbanizador se efectuará previa concesión por el Ayuntamiento de la actividad de urbanización. El Ayuntamiento instará la concesión por propia iniciativa o a iniciativa del urbanizador interesado.

3. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador será el establecido reglamentariamente, debiéndose respetar en todo caso las reglas contenidas en el artículo 117 de la LOUA.

Previa a la presentación de la iniciativa, el agente urbanizador tendrá que instar la declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos en el sistema de Compensación. La declaración de incumplimiento deberá seguir los trámites expresados en el artículo 110 de la LOUA.

4. Para la gestión indirecta por concesión a iniciativa del Ayuntamiento deberá seguirse el procedimiento estipulado en el artículo 118 de la LOUA. Dicho procedimiento implicará la convocatoria de un concurso público en cuyo pliego se establecerán los compromisos y obligaciones mínimas del concesionario, sin perjuicio de las mejoras que pueda introducir el interesado, tales como aportaciones al Patrimonio Público de Suelo, afectación de solares a fines de utilidad pública o social, respeto de precios máximos de las ventas a terceros de solares o edificios terminado o en los arrendamientos de locales viviendas, etc.

5. En los casos expuestos en los dos anteriores apartados, la adjudicación de la concesión se resolverá en atención a los criterios señalados en el artículo 119.1 de la LOUA.

Artículo 21. El Agente Urbanizador en el Sistema de Cooperación.

1. Cuando el sistema de Cooperación se aplique sustitutoriamente por incumplimiento de los plazos fijados para el desarrollo del sistema de Compensación o las dificultades planteadas por los propietarios que puedan poner en peligro la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá asumir el control directo de la gestión del sistema o bien encargarlo a un agente urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la LOUA.

2. Para la selección del agente urbanizador se aplicará supletoriamente lo previsto al respecto para la expropiación.

Artículo 22. El Agente Urbanizador en el Sistema de Compensación.

1. En el sistema de compensación, tal y como establecen los artículos 130 y 131 de la LOUA, será posible que cualquier persona física o jurídica, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, pueda instar el establecimiento del sistema y asumir la ejecución como agente urbanizador siempre que no se haya establecido mediante otra iniciativa.

2. Cualquier propietario o empresario puede promover, en concurrencia, la transformación del suelo. Siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 132 de la LOUA, el agente urbanizador puede instar el establecimiento del sistema ante el Ayuntamiento, mientras no se haya establecido el mismo por ninguna otra iniciativa.

3. Habiéndose instado por cualquier medio la iniciativa para el inicio del sistema, durante el trámite de información pública cualquier interesado puede formular alternativas a las planteadas siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 131 de la LOUA.

Artículo 23. Convenios urbanísticos de gestión.

1. Para la mejor gestión del planeamiento, el Ayuntamiento de Benalúa podrá suscribir convenios de gestión con particulares o entidades públicas.

Dichos convenios no podrán alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

2. En ningún caso, podrán suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

3. Habrán de seguirse para su aprobación las reglas establecidas en el artículo 95 de la LOUA.

Artículo 24. Ocupación Directa.

1. La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención de dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución o sectores. El procedimiento a seguir es el establecido en los artículos 140 y 141 de la LOUA.

2. La ocupación directa deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

Artículo 25. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Se permiten las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, previa aprobación municipal, en los términos expuestos en los artículos 62 y 65 de la LOUA.

2. Son un instrumento de gestión asistemática, en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, que permiten resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento y los subjetivos o patrimonializables por el titular de la Parcela peticionario de la Licencia de edificación.

3. Las transferencias se inscribirán en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que deberá crearse al efecto.

### CAPÍTULO TERCERO

Instrumentos de ejecución material. Proyectos técnicos

Artículo 26. Definición y clases.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos plasmarán el modo de ejecutar materialmente las determinaciones del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

2. Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

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

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

2. El contenido de los proyectos técnicos se regula en el título siguiente.



#### Artículo 27. Técnico competente.

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

2. Antes de la concesión de licencia de obras debe presentarse el nombramiento de técnico competente para la dirección de ejecución de las mismas.

### CAPÍTULO CUARTO

#### Instrumentos y Normativa de Protección

#### Artículo 28. Clases de Instrumentos de Protección.

##### 1. Genéricos:

- a) Los Planes Especiales de Protección.
- b) Las Normas Especiales de Protección.
- c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo.

##### 2. Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.

##### 3. Instrumentos de Protección del Medio Físico:

- a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
- b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.
- c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por los interesados a instancia del Ayuntamiento o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta no tendrán carácter vinculante.

#### Artículo 29. Normativa de protección de edificaciones catalogadas.

1. Las edificaciones catalogadas, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble

a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolicen cualquiera de los edificios y construcciones catalogadas o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. En las obras de reforma, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

Levantamiento del edificio en su situación actual.

Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

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

En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

5. Lo expuesto en los puntos anteriores se define sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Catálogo.

#### Artículo 30. Protección de bienes y elementos de interés cultural catalogados.

Serán los establecidos por la legislación sectorial específica de ámbito autonómico y estatal, sin perjuicio de la normativa de protección definida en el Catálogo.

### TÍTULO TERCERO

#### INTERVENCIÓN SOBRE EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Licencias y proyectos técnicos para su autorización

##### Sección 1.ª Principios generales

#### Artículo 31. Competencia municipal.

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

2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

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



Artículo 32. Solicitud de licencia: Requisitos previos.

1. La solicitud de licencia exige haber cumplido, con anterioridad a la formulación de la solicitud, los deberes de cesión equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcela en solar, lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano asistemático.

2. Aún cuando los terrenos no tengan la condición de solar el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos. En estos casos deberá asumirse por el propietario el compromiso referido en el artículo 55.1.d) de la LOUA.

#### Sección 2.ª Actos sujetos y tipos de licencia

Artículo 33. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia previa, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. En concreto y de forma enunciativa, se entenderán sujetos a previa licencia los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

##### a) Obras de Nueva Planta:

- Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
- Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones de servicios públicos o de la Administración.
- Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

La excavación de nuevas cuevas o viviendas cuevas.

##### b) Obras de ampliación, modificación o reforma:

- Obras de ampliación de edificación de todas clases.
- Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
- Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
- Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.
- Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.
- Obra de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.
- Obra de cercado y cerramiento de parcelas o solares en sus lindes.

##### c) Establecimiento o cambio de uso:

- La primera ocupación de toda clase de edificaciones.
- La nueva ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen edificaciones sobre la que se obtuvo licencia de primera ocupación.
- La nueva ocupación o utilización de las instalaciones de todas clases.
- El uso del suelo sobre las edificaciones de todas clases.
- El uso del suelo sobre las instalaciones de todas clases.
- La modificación del uso de las edificaciones.

La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

##### d) Obras de demolición:

- La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- La demolición de instalaciones de todas clases.

##### e) Actuaciones relacionadas con la urbanización:

- Las segregaciones de parcelas.
- Las agregaciones de parcelas.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplenado, salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

##### f) Otros:

- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública. Cualquier otro acto que imponga modificación del status, urbanístico de la edificación.
- Segregaciones en suelo rústico.
- Primeras y sucesivas ocupaciones para pequeñas actuaciones edificatorias y usos.
- Las edificaciones móviles tales como viviendas desmontables o similares.
- Movimientos de tierra en suelo rústico.

Artículo 34. Tipos de licencias.

1. Teniendo en cuenta los actos sujetos a licencia previa, las licencias urbanísticas pueden clasificarse en los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación y demolición.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De primera ocupación.
- f) De obras de carácter provisional.
- g) De modificación de usos.
- h) De otras actuaciones urbanísticas.

#### Sección 3.ª Licencias de parcelación urbanística

Artículo 35. Licencias de parcelación urbanística.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

2. Se considera parcelación urbanística:

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

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

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir

tir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

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

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

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento de Benalúa, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 36. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, segregaciones y agrupaciones.

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

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

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

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

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

#### Régimen de las parcelaciones urbanísticas

Artículo 37. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

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

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

2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

3. La solicitud de parcelación urbanística en el ámbito de las zonas de vivienda-cueva, requerirá el acuerdo previo entre los colindantes antes de la concesión de la misma, acompañándose a la solicitud de licencia de parcelación dicho acuerdo mediante el documento que acredite dicho acuerdo.

4. En el ámbito de las zonas de vivienda-cueva no se admitirán más que una licencia de parcelación, no pudiéndose conceder licencias una vez producida la primera.

#### Artículo 38. Solicitud.

La solicitud deberá contener la siguiente documentación:

Identificación registral y catastral de las fincas, con descripción de las fincas iniciales y las resultantes con expresión de sus superficies y localización mediante planimetría referida a la documentación gráfica de estas Normas a escala 1:500 salvo que la actuación sea superior a 2.000 metros que se podrá realizar a escala 1:1.000.

#### Artículo 39. Registro Administrativo de Licencias de Parcelación.

Se crea un Registro Administrativo en el que quedará constancia de las Resoluciones por las que se concedan las Licencias de Parcelación, a los efectos de su control urbanístico.

#### Sección 4.ª Licencias de obras de urbanización

#### Artículo 40. Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

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

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Trazado.
- c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.
- d) Pavimentación de viario.
- e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Redes de distribución de gas.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

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

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos. Para su aprobación podrán seguir el trámite establecido para las licencias de obras ordinarias.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan

con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Artículo 41. Licencias de obras de urbanización.

1. La solicitud de obras de urbanización, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto de urbanización por triplicado, con el contenido requerido en los siguientes artículos.

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

3. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

4. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

5. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con anterioridad suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 42. Tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización.

Los Proyectos Generales de Urbanización aprobarán siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde su presentación.
2. Información pública durante diez días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOP y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.
3. A la vista del resultado de la información pública, la Alcaldía o la Junta de Gobierno Municipal, si tiene este órgano delegada la competencia para ello, aprobará definitivamente el proyecto de urbanización, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 43. Garantía.

Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras ordinarias, deberá el promotor constituir

una garantía del cuatro por ciento (4%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material. Estas garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras e instalaciones.

Artículo 44. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 98.3 de la LOUA y 36 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.

2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

2.1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecerá una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto al planeamiento que sirvió de base a su redacción.

Se desglosará en Memoria informativa, descriptiva y justificativa.

a) Memoria informativa y descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2.2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un metro, referido a las coordenadas UTM de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1) Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2) Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3) Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4) La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sean competencia del proyecto en base a la siguiente relación:

b.1) Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2) Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3) Plano topográfico modificado.

b.4) Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.

b.5) Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6) Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7) Planos de estructuras y detalles constructivos.

### 2.3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

### 2.4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

2.5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

2.6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

2.7. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según corresponda.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el Plan de obras y en el Presupuesto general.

4. El desarrollo de las presentes Normas se realiza en la Ordenanza Municipal de Urbanización, donde se establece el pliego general de condiciones.

## Sección 5.ª Licencias de edificación y demolición

### Artículo 45. Licencias de obras de edificación y demolición.

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación y cuevas, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o Solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto técnico por duplicado.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

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

e) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

### Artículo 46. Clases de obras de edificación.

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

a) Obras en los edificios existentes.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

### Artículo 47. Obras en los edificios.

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.

4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.

5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o fachadas, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

- Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.



- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

#### Artículo 48. Obras de demolición.

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.
2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:
  - a) Demoliciones que no afectan a elementos estructurantes y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.
  - b) Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

#### Artículo 49. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

#### Artículo 50. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:

##### 1.1. Memoria descriptiva, que contendrá:

- a) La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
- b) Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
- c) Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
- d) Se incluirá una ficha-resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.

1.2. Memoria justificativa, que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:

a) Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.

b) Aprovechamiento permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.

c) Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

##### 1.3. Planos, entre los que se incluirán:

a) Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurarán, cuando sea necesario, las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

b) Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

c) Plantas y fachadas a escala, con las secciones necesarias, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.

1.4. Presupuesto, que se redactará con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

1.5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

1.6. Estudio o Proyecto básico de seguridad y salud según proceda

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

#### Artículo 51. Documentación específica proyectos en edificios existentes.

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pre-



tende, a fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

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

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

2. Además, las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Quando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación

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

4. Obras exteriores. Contendrán, además, la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecte de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 52. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 53. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

3. Obras de sustitución.

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

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

4. Obra de nueva planta.

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

5. Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Quando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

## Sección 6.ª Licencias de actividades y de instalaciones

Artículo 54. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comuni-

dades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de sus características técnicas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

#### Artículo 55. Proyectos de actividades e instalaciones.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

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

#### Artículo 56. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, Decreto 292/1995, de 12 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, en el Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, en la Ley Andaluza de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra incendios en los edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

Solidez y seguridad de la edificación en caso de ser en un edificio ya existente.

Justificación contra incendios (NBE-CPI96 o norma que la sustituya).

Justificación de eliminación de barreras.

Incidencias medioambientales.

Aforo máximo.

b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.

c) Planos de proyecto.

d) Presupuesto.

Asimismo, se incluirá declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, de la persona o entidad que promueva la actividad.

Para actividades de más de 400 m<sup>2</sup> se exigirá proyecto visado obligatorio.

#### Sección 7.ª Licencias de primera ocupación o apertura

##### Artículo 57. Licencias de primera ocupación o apertura.

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

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

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

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

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad admi-

nistrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

7. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) del apartado 2 este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras respectivas.

#### Sección 8.<sup>a</sup> Licencias de obra de carácter provisional

##### Artículo 58. Licencias de obra de carácter provisional.

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.1. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

c) Estar clasificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable común.

1.2. Sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante Plan Parcial, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

d) En ámbito de PERI se permitirá la rehabilitación y consolidación de edificios existentes en caso de posibles pérdidas de bienes catalogados.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

#### Sección 9.<sup>a</sup> Licencias de modificación de uso

##### Artículo 59. Licencias de modificación de uso.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

5. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

##### Artículo 60. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.

b) Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.

c) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

#### Sección 10.<sup>a</sup> Licencias de otras actuaciones urbanísticas

##### Artículo 61. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a los siguientes artículos.

##### Artículo 62. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares.

b) Actuaciones estables.

c) Actuaciones provisionales.

3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Se incluyen en este subgrupo, a título enunciativo, las siguientes actuaciones:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- n) Extracción de áridos.

5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- d) Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 63. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisen proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

#### Sección 11.ª Procedimiento para la concesión de licencias

Artículo 64. Requisitos para el otorgamiento de licencia.

1. Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y al Plan General.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

- a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
- b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y CIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
- d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
- e) Lugar y fecha.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

Artículo 65. Tramitación.

De conformidad con el artículo 172 de la LOUA, el procedimiento de otorgamiento de licencia debe ajustarse a las siguientes reglas:

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

2.ª Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los informes y autorizaciones deben ser aportados por el interesado que debe ser quien solicite y obtenga los mismos de las Administraciones correspondientes.

3.ª Cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

4.ª Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B b) de la LOUA o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) de la citada Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

5.ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada.



6.ª El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia en todo caso, requerirá comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

7.ª La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

Artículo 66. Deficiencias subsanables en el proyecto.

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

Artículo 67. Efectos del otorgamiento de licencia.

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales del año 1955.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

Sección 12.ª Otras situaciones respecto a las licencias

Artículo 68. Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 69. Licencias de obra con eficacia diferida.

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

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

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 70. Proyecto básico.

La licencia de obras se concederá, en todo caso, tras la presentación de un proyecto básico y de ejecución. No obstante, podrá emitirse un informe previo de cumplimiento de condiciones urbanísticas tras la presentación de un proyecto básico.

Artículo 71. Licencias concedidas por silencio administrativo.

Se parte de lo dispuesto en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo R.D. Leg. 1/92, que establece que en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Cuando en aplicación de los artículos 42 y 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/1992, modificados por la Ley 4/1999, un petitionerio considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, podrá dirigirse por escrito al Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo en que hubo de dictarse resolución expresa, requiriéndole para que, en el plazo de quince días certifique en alguno de estos sentidos:

a) Declarando inaplicable el silencio administrativo positivo en virtud del citado artículo 242.6.

b) Teniendo por expedida la licencia, sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto de ejecución y demás requisitos pendientes.

No obstante, la existencia de la concesión de licencias por silencio, podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica.

Artículo 72. Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

Artículo 73. Transmisión de licencias.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra 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 las mismas.



**Artículo 74. Revocación de licencias.**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

**Artículo 75. Caducidad de licencias.**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

**Artículo 76. Suspensión o interrupción de licencias.**

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en el plazo de tres meses.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

3. No se permite interrupción de los plazos y efectos de la licencia concedida, salvo la suspensión expuesta en los apartados precedentes. Cuando un interesado titular de licencia prevé que el plazo concedido no es suficiente para ejecutar correctamente la obra, podrá solicitar la ampliación del plazo en los términos expresados en el artículo 173.2 de la LOUA.

4. Excepcionalmente, y por causas suficientemente justificadas, tales como cambio de residencia o similares, podrá autorizarse por el órgano municipal competente la interrupción del plazo de ejecución establecido en la licencia concedida, hasta un máximo de 18 meses. La solicitud de interrupción del plazo deberá realizarse, antes de la terminación del plazo de ejecución o de su prórroga.

**Artículo 77. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones.**

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

**CAPÍTULO SEGUNDO****Conservación y ruina de los edificios****Sección 1.ª Conservación****Artículo 78. Obligaciones de conservación.**

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el artículo 155 de la LOUA:

1.1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público que se definen en el artículo siguiente.

1.2. Aun cuando no se derive del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, amparado en el artículo 158.1 de la LOUA y 246 del TRLS de 1992, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

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

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

**Artículo 79. Costeo de las obras de conservación.**

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 155.3 de la LOUA, el contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

**Artículo 80. Obligación de rehabilitar.**

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación

previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el contenido normal del deber de conservación definido en el artículo 155.3 de la LOUA.

Artículo 81. Costeo de las obras de rehabilitación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 82. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

#### Sección 2.ª Conservación de Urbanizaciones

Artículo 83. Entidades Urbanísticas de Conservación.

1. Con independencia de lo establecido al respecto en los correspondientes planeamientos de desarrollo a partir de los cuales se ejecutaron las urbanizaciones que se citan en el artículo siguiente, la obligación de conservar recaerá sobre los propietarios incluidos en el ámbito de cada urbanización, que constituirán al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2. La presentación de Estatutos para la Constitución de las Entidades de Conservación en aquellas urbanizaciones que todavía no los tengan aprobados deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del PGOU. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento comenzará de oficio la constitución de las citadas entidades.

3. Las Entidades de Conservación tendrán como objeto, la conservación de cada una de las urbanizaciones y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos de las mismas. Quedarán excluidas de su objeto la prestación del servicio de alumbrado público, recogida de basuras y la conservación de las redes de abastecimiento y saneamiento de agua que hayan sido recepcionadas por la empresa concesionaria municipal.

4. Para la consecución de los fines indicados en el objeto, desarrollarán las siguientes actividades:

- Contratarán y financiarán la conservación de las obras de urbanización ejecutadas, con el control de la administración municipal.
- Velarán por la correcta prestación de los servicios públicos de la urbanización.
- Realizarán cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación enunciados y que, en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia.

Cualesquiera otras actividades que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la Administración Municipal.

Para limitar el plazo de duración de las entidades urbanísticas de conservación se tendrá en cuenta lo que dice el artículo 153 de la LOUA.

#### Sección 3.ª Ruina

Artículo 84. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones y cuevas en los supuestos previstos en el artículo 157 de la LOUA, es decir:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación en situación de manifiesto deterioro, la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Artículo 85. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

1.ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y edificaciones ruinosas.

2.ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que se establezcan. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incum-

plimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

- a) Declarar el estado de ruina.
- b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 86. Inaplicabilidad de la demolición.

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y si únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

Artículo 87. Urgencia y peligro inminente.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la LOUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### CAPÍTULO TERCERO

#### Órdenes de ejecución y suspensión

Artículo 88. Objeto y efectos.

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

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

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a

la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### TÍTULO CUARTO

#### INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Artículo 89. El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS).

El régimen jurídico del PMS es el establecido en los artículos 69 a 76 de la LOUA y sus finalidades son las siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del Plan General y del resto de instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 90. Bienes y recursos integrantes.

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Pleno Municipal.
- b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones por pagos en metálico.
- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 91. Destino y disposición de los bienes.

1. Además de las determinaciones expuestas en el artículo 75 de la LOUA se tendrán en cuenta las siguientes:

- El suelo del PMS destinado a uso residencial deberá destinarse preferentemente para viviendas con algún régimen de protección pública. El Pleno Municipal deberá aprobar la enajenación de esos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas cuando se justifique suficientemente y sea necesario por la demanda existente en el Municipio.

- A los efectos previstos en el artículo 75.1.b) de la LOUA los usos de interés público son:

- a) Sanitario: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención y prestación de servicios médicos o veterinarios, así como las actividades complementarias de la principal. No se consideran incluidos en este uso las farmacias ni los despachos profesionales particulares de salud ajenos a centros médicos públicos.
- b) Asistencial: Comprende las actividades encaminadas a fines benéficos y asistenciales, que informan o prestan servicios a determinados sectores sociales o grupos de edad. Se incluyen en esta categoría los centros de acogida de personas maltratadas, centros de día para ancianos, de rehabilitación de drogodependientes e instalaciones similares.
- c) Cultural: Comprende las actividades culturales, de exposición, biblioteca, lectura, conferencias y afines.

d) Social: Comprende las actividades asociativas y de relación tales como sedes de asociaciones empresariales, gremiales, vecinales, partidos políticos, clubes, etc.

e) Servicios: Los mercados y centros de comercio básicos de propiedad o gestión municipal, los servicios de extinción de incendios, de protección civil y análogos.

f) Administración: Comprende las sedes y actividades vinculadas con los servicios del Ayuntamiento de Benalúa no incluidos dentro de otro uso pormenorizado; de equipamiento, así como los servicios de policía y afines.

No obstante, si se considera conveniente incluir cualesquiera otros usos admitidos en el Plan General, será posible siempre que se motive por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) Promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en ciudad consolidada.

3. La disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se efectuará teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 76 de la LOUA y en la Ley 7/1999, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

#### Artículo 92. Inventario y Registro.

1. El Ayuntamiento mantendrá un Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, donde se harán constar, al menos, los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la LOUA, una vez sea definido reglamentariamente los términos que deberá contener el registro del Patrimonio Municipal del Suelo, deberá crearse un registro público municipal de los bienes que integran el mismo, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos

#### Artículo 93. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento de Benalúa podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en cualquier momento de forma debidamente motivada, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuales son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos que podrán ser:

a) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.

b) Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

c) Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del pro-

motor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

d) Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada.

e) Las primeras así como las posteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.

f) Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

3. Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.

4. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:

a) Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.

b) Objetivos a conseguir.

c) Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.

d) Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.

5. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

#### Artículo 94. Reservas de terrenos.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la LOUA el Ayuntamiento de Benalúa, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies para la incorporación de suelos al PMS, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Efectuada esta delimitación se podrá clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

### TÍTULO QUINTO

#### RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### Artículo 95. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.

b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan.



#### Artículo 96. Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo que se exponen en los artículos siguientes.

Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención.

#### Artículo 97. Suelo urbano.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, o que reúnen las condiciones establecidas en los artículos 45 de la LOUA y 8 de la Ley del Suelo 6/1998. Se delimita en el plano de «Estructura General y Orgánica del Municipio» y se regula específicamente en el Título sobre Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

#### Artículo 98. Suelo urbanizable.

Se caracteriza por estar destinado por el Plan General a ser soporte del crecimiento urbano previsto. Se divide en dos categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado: El Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

b) Suelo urbanizable sectorizado: Su transformación exigirá la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

c) Suelo urbanizable no sectorizado: Su transformación exige la previa aprobación de plan de sectorización y posterior Plan Parcial de Ordenación.

d) Suelo urbanizable con planeamiento incorporado: El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de «Estructura General y Orgánica del Municipio» y se regula en el título sobre el Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

#### Artículo 99. Suelo no urbanizable.

Es aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano. Sus categorías se establecen en el Título Octavo del presente PGOU.

#### Artículo 100. Determinaciones específicas para el subsuelo.

1. Se parte de la regulación establecida en el art. 49.3 de la LOUA. A ese respecto, el aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

A no ser que se establezca expresamente lo contrario, el aprovechamiento urbanístico atribuido al subsuelo es público.

2. Tiene la condición de dominio público municipal:

a) El subsuelo que esté bajo zonas de dominio público sin solución de continuidad.

b) El subsuelo que esté bajo la cota del suelo de propiedad privada cuando se redacte un plan especial que justifique las razones de interés público que motivan tal consideración.

El Plan Especial deberá establecer los metros bajo la cota del suelo que son de dominio público, atendiendo a la realidad concreta sobre la que se habrá de actuar.

3. El suelo de dominio público bajo propiedad privada podrá utilizarse para los siguientes fines:

a) Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros análogos.

b) Sistema de telecomunicaciones.

c) Sistemas viarios e infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o subterráneas.

d) Sistemas y aprovechamientos de usos públicos no susceptibles de propiedad privada.

e) Construcción de aparcamientos públicos.

f) Otros usos de interés público que sean definidos en el plan especial al que se refiere el apartado anterior.

4. El subsuelo de propiedad privada habrá de soportar las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. Si dicha utilización es radicalmente incompatible con el uso del inmueble privado sirviente o ha de disponerse de todo el suelo para la implantación de servicios públicos habrán de expropiarse los terrenos.

5. Utilización del subsuelo de dominio público por compañías suministradoras de servicios públicos: Si no están contempladas en un proyecto de urbanización, cuando sea preciso el establecimiento en el subsuelo público de redes, canalizaciones o galerías necesarias para la prestación de servicios públicos, además de licencia urbanística por obras ordinarias deberá obtenerse una licencia por el aprovechamiento especial del subsuelo que autorice la ocupación del dominio público.

6. Se permite la construcción de aparcamientos bajos suelos calificados como espacios libres o zonas verdes por cuanto el uso del subsuelo no implicará una modificación de la zonificación o uso urbanístico de la superficie.

7. La línea de construcción de los sótanos debe coincidir con la alineación anterior o de retranqueo. Toda construcción subterránea que sobrepase la alineación interior o de edificación deberá ser autorizada expresamente.

En el caso de que la construcción sobrepase la alineación exterior u oficial la misma deberá estar sujeta a concesión administrativa por uso común especial del dominio público.

## TÍTULO SEXTO

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Condiciones generales

#### Artículo 101. Definición.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General delimita como tal, por reunir las condiciones que establece los artículos 44 de la LOUA y 8 de la Ley del Suelo 6/1998.

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, estén integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos.

2. Se distinguen dos categorías, suelo urbano consolidado y no consolidado. La adscripción a una u otra categoría supondrá la aplicación del régimen jurídico específico de derechos y deberes establecidos por la vigente normativa urbanística.

#### Artículo 102. Regulación urbanística del suelo urbano.

1. Las determinaciones del Plan General para el suelo urbano:

a) Establecen la calificación pormenorizada de las unidades básicas y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación.

b) Dividen el territorio en ámbitos para la equidistribución de beneficios y cargas.

c) Establecen las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.

d) Fijan los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano.

e) Especifica las condiciones de Protección.

Artículo 103. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 104. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública.

Artículo 105. Determinaciones específicas para el subsuelo.

1. Se parte de la regulación establecida en el art. 49.3 de la LOUA. A ese respecto, el aprovechamiento del subsuelo queda en todo caso subordinado las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

A no ser que se establezca expresamente lo contrario, el aprovechamiento urbanístico atribuido al subsuelo es público.

2. Tiene la condición de dominio público municipal:

a) El subsuelo que esté bajo zonas de dominio público sin solución de continuidad.

b) El subsuelo que esté bajo la cota del suelo de propiedad privada cuando se redacte un plan especial que justifique las razones de interés público que motivan tal consideración.

El Plan Especial deberá establecer los metros bajo la cota del suelo que son de dominio público, atendiendo a la realidad concreta sobre la que se habrá de actuar.

3. El suelo de dominio público bajo propiedad privada podrá utilizarse para los siguientes fines:

a) Abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otros análogos.

b) Sistema de telecomunicaciones.

c) Sistemas viarios e infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o subterráneas.

d) Sistemas y aprovechamientos de usos públicos no susceptibles de propiedad privada.

e) Construcción de aparcamientos públicos.

f) Otros usos de interés público que sean definidos en el plan especial al que se refiere el apartado anterior.

4. El subsuelo de propiedad privada habrá de soportar las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. Si dicha utilización es radicalmente incompatible con el uso del inmueble privado sirviente o ha de disponerse de todo el suelo para la implantación de servicios públicos habrán de expropiarse los terrenos

5. Utilización del subsuelo de dominio público por compañías suministradoras de servicios públicos: Si no están contempladas en un proyecto de urbanización, cuando sea preciso el establecimiento en el subsuelo público de redes, canalizaciones o galerías necesarias para la prestación de servicios públicos, además de licencia urbanística por obras ordinarias deberá obtenerse una licencia por el aprovechamiento especial del subsuelo que autorice la ocupación del dominio público.

6. Se permite la construcción de aparcamientos bajos suelos calificados como espacios libres o zonas verdes por cuanto el uso del subsuelo no implicará una modificación de la zonificación o uso urbanístico de la superficie.

7. La línea de construcción de los sótanos debe coincidir con la alineación anterior o de retranqueo. Toda construcción subterránea que sobrepase la alineación interior o de edificación deberá ser autorizada expresamente.

En el caso de que la construcción sobrepase la alineación exterior u oficial la misma deberá estar sujeta a concesión administrativa por uso común especial del dominio público.

Artículo 106. Determinaciones específicas para los vertidos.

1. No se admitirá el uso de fosa séptica para vertidos en suelo urbano.

2. Los vertidos contarán con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En su título V, capítulo 2, art. 101 se determina que deberán tenerse en cuenta las instalaciones de depuración necesarias y los elementos de control para su funcionamiento, así como los límites cuantitativos y cualitativos.

El plazo para el desarrollo de los objetivos medioambientales del R.D.L. 1/2001, quedan fijados en su disposición adicional undécima.

3. Para la eliminación de vertidos deberá contarse con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

La solicitud de autorización de vertido deberá contener un plan de saneamiento y control de vertidos a colectores municipales.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Desarrollo del suelo urbano

Artículo 107. Ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

En el suelo urbano se delimitan, los siguientes ámbitos de desarrollo:

a) Suelo urbano directo.

b) Suelo urbano incluido en Áreas de Reforma remitidas, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle.

c) Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado, constituido por los ámbitos de los planes parciales, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos específicos, derivados de las Normas Subsidiarias de Benalúa de 1996.

Artículo 108. Suelo urbano directo.

1. Es el suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

2. Las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan

su ordenación detallada, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, continuas o discontinuas, o mediante actuaciones asistemáticas.

Artículo 109. Suelo urbano en reforma.

1. Son aquellas áreas del suelo urbano no consolidado en los que el Plan General, regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de reforma en los ámbitos en que la desafectación de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. Estas nuevas áreas se desarrollarán mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General.

2. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de desarrollo previstos, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

Artículo 110. Suelo urbano con planeamiento incorporado.

El suelo en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos.

Artículo 111. Condiciones de ordenación en suelo urbano.

1. Las condiciones de ordenación que fija el Plan General para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente.

2. Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente Plan General, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad y no se concederá sin la renuncia expresa a la disminución o merma del aprovechamiento.

3. En ningún caso, se admitirá aumento de la edificabilidad máxima asignada a una parcela mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, ni mediante instrumento de planeamiento que pudiera aprobarse en desarrollo del Plan General.

## CAPÍTULO TERCERO

### Gestión del suelo urbano

Artículo 112. Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano.

En suelo urbano el Plan General permite delimitar, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.

b) En caso de que en el momento de entrar en vigor el Plan General no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan General o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo de estas Normas.

c) Para el suelo urbano en Áreas de Reforma, el Plan General identifica cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes unidades de ejecución a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin perjuicio de que a través de las figuras de planeamiento de desarrollo se pueda proponer su modificación o subdivisión -según lo dispuesto en el artículo siguiente- además del sistema de actuación elegido. En todo caso se garantizará el justo reparto de cargas y beneficios.

Artículo 113. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento.

1. La delimitación de nuevas Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución, no previstas expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LOUA y de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento medio sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

2. En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 114. Actuación mediante unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2. Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución

ción y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, 2 años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

Artículo 115. Operaciones de reajuste de alineaciones y obtención de viario.

En suelo urbano consolidado, cuando sea precisa la regularización de alineaciones que impliquen reducción de suelo neto o cuando se exija la apertura de nuevos viales cuya cesión no se pueda obtener en el marco de un proceso de equidistribución, podrá permitirse previa tramitación de un Estudio de Detalle de ordenación volumétrica, el incremento de las ocupaciones permitidas en la planta ático para los usos pormenorizados en manzana cerrada intensiva y extensiva.

El aumento de ocupación en la planta ático se permitirá hasta el máximo resultante de aplicar la obligación de retranqueo de tres metros a la línea de fachada.

El Estudio de Detalle deberá prever la urbanización del espacio público resultante, siendo las obras de urbanización complementarias a las obras de edificación.

CAPÍTULO CUARTO

Ejecución del suelo urbano

Artículo 116. Urbanización en suelo urbano.

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2. En suelo urbano consolidado o directo no incluido en unidades de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras para que adquiera la condición de solar, si aún no la tuviera, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultados de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en

la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3. En suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de ejecución, constituyen carga de urbanización cuya financiación y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

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

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 117. Urbanización y edificación simultánea.

1. En suelo urbano será posible conceder licencia de edificación previamente al cumplimiento del deber de urbanizar en los términos expuestos en el artículo 55 de la LOUA. La cuantía del aval que debe prestarse se determinará en cada caso en función de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

2. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que los suelos alcancen la condición de solar.

CAPÍTULO QUINTO

Unidades de Ejecución en suelo urbano

Artículo 118. Unidades de Ejecución.

Las determinaciones de las distintas Unidades de Ejecución se incluyen en la presente normativa por medio de las fichas recogidas a continuación.

Los plazos para su inicio y terminación establecidos en cada ficha, son plazos máximos de actuación, y cuyo incumplimiento permite al Ayuntamiento sustituir el sistema de actuación en los términos establecidos en la LOUA.

Siempre que tras la aplicación de los nuevos estándares urbanísticos establecido en la LOUA sea posible, deberá tratar de homogenizarse los aprovechamientos resultantes entre las distintas Unidades.

Unidad de Ejecución U.E. 1		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	6.326	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1:0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.911	
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	3.507	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	Vivienda unifamiliar intensiva	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	1.582
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	418
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	661
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	0,95	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	



DESARROLLO	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
	Iniciativa privada	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	Dos años desde la aprobación del PGOU	
PLAZO DE TERMINACIÓN	2 años	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de ordenación. La zona verde se configurará con el fin de realizar una pantalla vegetal entra la zona residencial y la industrial existente al sur de la unidad.	
ORDENANZA REFERENCIA	VUI	
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	25	
VIVIENDAS/HA	40	

Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.
- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita
- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.
- Las alineaciones y cesiones obligatorias podrán ser modificadas mediante la realización de un estudio de detalle. Este estudio de detalle no puede modificar la superficie de cesiones obligatorias ni la edificabilidad de la unidad de ejecución.

Unidad de Ejecución U.E.2		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m²)	7.531	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1: 0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	3.466	
EDIFICABILIDAD (m² TECHO)	3.685 (VUI)	3.918
	233 (APC)	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL HÁBITAT TROGLODITA	
USO PORMENORIZADO	Vivienda unifamiliar intensiva Área protección: Cerros	
CESIONES	Viario (m²)	1.605
	Equipamientos (m²)	470
	Zonas Verdes (m²)	744
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	0,98 (VUI) 0,26 (APC)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
	Iniciativa privada	
PLAZO PARA SU INICIO	Dos años desde la aprobación del PGOU	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	

OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de ordenación
ORDENANZA REFERENCIA	VUI ÁREA DE PROTECCIÓN: Cerros (APC)
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	30
VIVIENDAS/HA	40

Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.
- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.
- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.
- Las alineaciones y cesiones obligatorias podrán ser modificadas mediante la realización de un estudio de detalle. Este estudio de detalle no puede modificar la superficie de cesiones obligatorias ni la edificabilidad de la unidad de ejecución.
- No se tendrá en cuenta la superficie interior de la cueva para el cálculo del aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución.

El cálculo de la edificabilidad resultante se efectúa sobre la proporción de los ámbitos de ordenanzas de referencia sobre el aprovechamiento objetivo.

VUI: 88,25%  
Área de Protección de Cerros (APC): 11,75%

VUI (88,25%):  
Unidades de Aprovechamiento:  
 $3,466 * 0,8825 = 3.058,75 \text{ uA}$   
Coeficiente de homogenización: 0,83

Edificabilidad:  $3.058,75 \text{ uA} / 0,83 = 3.685 \text{ m}^2$

Área de Protección de Cerros (APC): (11,75%)  
Unidades de Aprovechamiento:  
 $3,466 \text{ uA} * 0,1175 = 407,25 \text{ uA}$   
Coeficiente de homogenización: 1,75

Edificabilidad:  $407,25 \text{ uA} / 1,75 = 233 \text{ m}^2$

Unidad de Ejecución U.E.3		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m²)	33.297	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A2: 0,3814	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.700	
EDIFICABILIDAD (m² TECHO)	21.167	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
USO PORMENORIZADO	Zona: Industria singular I	
	Industria Urbana Singular	
	Zona: Industria singular II	
CESIONES	Edificio industrial	
	Viario (m²)	11.659
	Equipamientos (m²)	1.332
	Zonas Verdes (m²)	3.330
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	1,25	

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	Dos años desde la aprobación del PGOU.	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Incorporando el uso industrial, terciario y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes. Realizar sistema general de comunicación.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de ordenación.	
ORDENANZA REFERENCIA	Industria Urbana Singular I e Industria Urbana Singular II.	
NÚMERO MÁXIMO DE NAVES	68	
NAVES/HA	20	

## Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global industrial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.

- Los metros cuadrados restantes destinados a zonas verdes no grafiadas en los planos de ordenación se desarrollarán junto al nuevo vial que comunica con la carretera de Fonelas.

Unidad de Ejecución U.E.4		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	4.090	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1: 0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.882	
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	2.267	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	1.023
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	272
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	431
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	0,95	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	Dos años desde la aprobación del PGOU.	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	Se recogerá la localización preferente del viario y zonas verdes grafiados en los planos de ordenación. Se respetará la acequia existente en este solar y la servidumbre que produce.	
ORDENANZA REFERENCIA	VUI	

NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	19
VIVIENDAS/HA	46

## Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.

- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.

- Las alineaciones y cesiones obligatorias podrán ser modificadas mediante la realización de un estudio de detalle. Este estudio de detalle no puede modificar la superficie de cesiones obligatorias ni la edificabilidad de la unidad de ejecución.

Unidad de ejecución U.E.5		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	17.318	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1: 0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	7.970	
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	7.634 (VUI)	8.567
	933 (APC)	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	HÁBITAT TROGLODITA	
USO PORMENORIZADO	Vivienda unifamiliar intensiva	
	Área protección: Cerros	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	S. PERI
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	Según LOUA
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	SEGÚN PE	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan especial	SÍ
	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	Dos años desde la aprobación del PGOU.	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	La unidad de ejecución se desarrollará conforme se disponga en el plan especial necesario para su desarrollo.	
ORDENANZA REFERENCIA	ÁREA PROTECCIÓN: CERROS (APC)	
	VUI	
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	71	
VIVIENDAS/HA	41	

## Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.

- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.

- Las alineaciones y cesiones obligatorias podrán ser modificadas mediante la realización de un estudio de detalle. Este estudio de detalle no puede modificar la superficie de cesiones obligatorias ni la edificabilidad de la unidad de ejecución.

- No se tendrá en cuenta la superficie interior de la cueva para el cálculo del aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución.

El cálculo de la edificabilidad resultante se efectúa sobre la proporción de los ámbitos de ordenanzas de referencia sobre el aprovechamiento objetivo.

Explicación del cálculo:

VUI: 79,5%  
 Área de Protección de Cerros (APC): 20,5%

VUI (13.768 m<sup>2</sup> = 79,5 %):  
 Unidades de Aprovechamiento:  
 7,970 uA \* 79,5% = 6.336,15 uA  
 Coeficiente de homogenización: 0,83

Edificabilidad: 6336,15 uA/0,83 = 7.634 m<sup>2</sup>t

Área de Protección de Cerros: (3.550 m<sup>2</sup> = 20,5%)

Unidades de Aprovechamiento:  
 7.970 uA \* 20,5% = 1,633,85 uA  
 Coeficiente de homogenización: 1,75

Edificabilidad: 1.633,85 uA/1,75 = 933 m<sup>2</sup>.

Unidad de Ejecución U.E.6		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	6.303	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1: 0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2.901	
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	3.495	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	Vivienda unifamiliar intensiva	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	S. PERI
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	Según LOUA
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	SEGÚN PE	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan especial	SÍ
	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	1.º cuatrienio	
PLAZO DE TERMINACIÓN	2.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Paulatino traslado de las instalaciones agroganaderas del ámbito. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	La unidad de ejecución se desarrollará conforme se disponga en el plan especial necesario para su desarrollo.	
ORDENANZA REFERENCIA	VUI	
NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS	29	
VIVIENDAS/HA	46	

Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.

- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.

- Las alineaciones y cesiones obligatorias lo establecerá el correspondiente Plan especial.

Unidad de Ejecución U.E.7		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	2.632	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	A1: 0,4602	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.211	
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> TECHO)	692	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	Hábitat troglodita	
USO PORMENORIZADO	Área de transición, área alta	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	S. PERI
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	Según LOUA
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	
	Aprovechamiento medio	10%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	SEGÚN PE	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
DESARROLLO	Plan especial	SÍ
	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	1.º cuatrienio	
PLAZO DE TERMINACIÓN	2.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación zona completando la trama y garantizando conexiones próximas con el viario. Tratamiento borde urbano en compatibilidad con usos hoteleros previstos en los suelos colindantes. Incorporando el uso residencial y la obtención de espacios libres. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	La unidad de ejecución se desarrollará conforme se disponga en el plan especial necesario para su desarrollo.	
ORDENANZA REFERENCIA	Área de transición: área alta	
NÚM. MÁXIMO DE VIV	6	
VIVIENDAS/HA	22	

Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento medio del área de reparto y usos propuestos.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita.

- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.

- Las alineaciones y cesiones obligatorias lo definirá el correspondiente Plan especial.

- No se tendrá en cuenta la superficie interior de la cueva para el cálculo del aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución.

Unidad de Ejecución PERI Azucarera		
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (m <sup>2</sup> )	39.777	
APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO	0,4	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> TECHO)	Resultante de la combinación de los usos a definir en el Plan Especial <sup>(1)</sup> .	
USO GLOBAL	AZUCARERA	
USO PORMENORIZADO	Equipamiento	
CESIONES	Viario (m <sup>2</sup> )	S. PERI
	Equipamientos (m <sup>2</sup> )	Según LOUA
	Zonas Verdes (m <sup>2</sup> )	
	Aprovechamiento medio	10%
EDIFICABILIDAD NETA	Según PERI	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETO (RESULTANTE)	SEGÚN PERI	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
DESARROLLO	Plan especial	SÍ
	Estudio de detalle	SÍ
	Proyecto de urbanización	SÍ
	Proyecto de reparcelación	SÍ
PLAZO PARA SU INICIO	1.º cuatrienio	
PLAZO DE TERMINACIÓN	1.º cuatrienio	
OBJETIVOS	Reordenación de la zona de la Azucarera. Conservación de los edificios catalogadas. Paulatino traslado de los usos industriales. Creación de un vial de conexión entre Calle Azucarera y Acera las Canales. Creación de un área multiuso para uso de ferial, mercado etc. Definir alineaciones y rasantes.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA	La unidad de ejecución se desarrollará conforme se disponga en el plan especial necesario para su desarrollo.	
ORDENANZA REFERENCIA	Equipamiento	
USO CARACTERÍSTICO Y USOS COMPATIBLES	Uso característico: - Equipamiento (mínimo 60%). Usos compatibles: - Residencial singular. - Industrial. - Comercial:	
NÚM. MÁXIMO DE VIV	100 viv	
DENSIDAD MÁXIMA	25 VIV/HA	

<sup>(1)</sup> Nota aclaratoria: La edificabilidad máxima por usos será de 39.777 m<sup>2</sup> si se destinase toda la superficie a equipamiento privado (coeficiente de uso de menor rentabilidad 0,4). En caso aplicar otros usos compatibles dentro de los porcentajes permitidos serán de aplicación los coeficientes de uso correspondientes.

#### Observaciones:

- La edificabilidad neta es la resultante de aplicar las condiciones de aprovechamiento, coeficientes etc. propuestos para el Plan Especial.

- Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso global equipamiento se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes. El viario y zonas verdes ejecutados, así como las zonas equipamentales serán de cesión obligatoria y gratuita. Su localización define el Plan Especial.

- Una vez transcurrido el plazo para su inicio sin haberse desarrollado este, podrá cambiarse el sistema de actuación para acelerar los trámites.

- Las alineaciones y la ubicación de las cesiones obligatorias será definida en el correspondiente PERI.

Tabla 1. Compatibilidad de usos. «La Azucarera»

Uso característico	Proporción
Equipamiento comunitario (público o privado) (1)	Mínimo 60%
Usos compatibles	Porcentaje máximo
Residencial singular	Tope máximo 15%
Comercial	Tope máximo 15%
Instalación terciaria en general	Tope máximo 15%
Industria urbana singular II	Tope máximo 15%
Recinto ferial	Incluido en el Equipamiento comunitario
Espacio libre urbano	Mínimo 16%

(1) Los usos de equipamiento contenido dentro del usos global «Azucarera» no se tiene en consideración para establecer el cumplimiento de los estándares de equipamiento y espacios libres exigidos por la LOUA

#### Artículo 119. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

##### 1. Aprovechamiento medio.

Se define tres áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado de todo el término municipal.

Para establecer el aprovechamiento medio que le corresponde se ha partido de aplicar intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos, homogeneizarlos mediante los correspondientes coeficientes, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogenizado que dividido por la superficie total del área de reparto nos permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

Área de Reparto A1-Núcleo	Aprovechamiento Medio 0,4602
Área de Reparto A-2 Industrial	Aprovechamiento medio 0,3816
Área de Reparto A-3: Azucarera	Aprovechamiento Medio: 0,4

Las unidades de ejecución no presentan exceso ni déficit

##### 2. Coeficientes de homogeneización.

Se ha adoptado el criterio de fijar únicamente coeficientes de homogeneización de uso, que se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos, siendo los siguientes:

##### Coefficientes de homogeneización

Residencial	1,00
Casa-cueva	1,75
Industrial	0,60
Comercial	0,60
Equipamiento	0,40

##### Coefficientes de tipología

VUI	0,83
Casa Cueva	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,00

3. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	31 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t
Equipamientos	4%	12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t
Zonas Verdes	10%	19 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t



La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector –cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general–, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

## TÍTULO SÉPTIMO

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Condiciones generales

###### Artículo 120. Definición y tipos.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan, ni la legislación a ningún régimen de especial protección.

2. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.

3. El Plan clasifica los siguientes tipos de suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable ordenado: El Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

b) Suelo urbanizable sectorizado: Su transformación exigirá la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

c) Suelo urbanizable con planeamiento incorporado: Los suelos incluidos en sectores de suelo urbanizable, con Planeamiento Parcial aprobado al menos, inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de suelo urbanizable en Transición. Prevalecerán en su desarrollo, urbanización y edificación las determinaciones contenidas en su planeamiento. En caso de que no se complete su tramitación se aplicarán las determinaciones del Plan General.

###### Artículo 121. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. En general están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico. A no ser que se especifique expresamente su carácter privado, ya sea en normativa

o en la planimetría, las dotaciones a las que hace referencia este apartado son públicas y son objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo ya urbanizado y sin cargas correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos.

c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

f) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

g) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento, salvo que se determine que la conservación recaiga sobre una entidad urbanística de conservación creada al efecto.

h) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

i) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

###### Artículo 122. Deber de urbanizar.

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

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

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de

actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

Artículo 123. Determinaciones específicas para los vertidos.

1. No se admitirá el uso de fosa séptica para vertidos en suelo urbanizable.

2. Los vertidos contarán con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En su título V, capítulo 2, art. 101 se determina que deberán tenerse en cuenta las instalaciones de depuración necesarias y los elementos de control para su funcionamiento, así como los límites cuantitativos y cualitativos.

El plazo para el desarrollo de los objetivos medioambientales del R.D.L. 1/2001, quedan fijados su disposición adicional undécima.

3. Para la eliminación de vertidos deberá contarse con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

La solicitud de autorización de vertido deberá contener un plan de saneamiento y control de vertidos a colectores municipales.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Desarrollo del suelo urbanizable

Artículo 124. Ámbito del planeamiento parcial.

1. El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de suelo urbanizable programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General.

Artículo 125. Regulación de la ordenación y la edificación.

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas de sectores.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) debiendo en ese caso ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2. Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas

3. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en las Ordenanzas de Urbanización.

## CAPÍTULO TERCERO

### Gestión y ejecución del suelo urbanizable

Artículo 126. Plazos de ejecución del suelo urbanizable.

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1. Los propietarios de suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres (3) meses desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento del sector correspondiente. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones de Plan General, relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

2. El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado en los términos expuestos en el Artículo 18 de estas Normas.

3. En los casos en que existan causas justificadas, a juicio del Ayuntamiento, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Reparcelación, se podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.

4. Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de reparcelación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación también cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación.

Artículo 127. Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 128. Condiciones generales de edificación.

1. El suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.

b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones de aprovechamiento y ordenación

Artículo 129. Condiciones de aprovechamiento.

1. Aprovechamiento medio.

Se define tres áreas de reparto para el suelo urbanizable de todo el término municipal.

Para establecer el aprovechamiento medio que le corresponde se ha partido de aplicar intensidades de aprovechamiento acordes con los usos globales previstos, homogenizarlos mediante los correspondientes coeficientes, aplicar las reservas legales para vivienda de carácter social, obteniéndose el aprovechamiento total objetivo homogenizado que dividido por la superficie total del área de reparto nos permite obtener el índice de aprovechamiento medio, siendo su valor:

- AR 1: Suelo urbanizable sectorizado residencial: SR-1 y SR-2: 0.4416
- AR 2: Suelo urbanizable ordenado residencial: SR-3: 0.2202
- AR 3: Suelo urbanizable sectorizado industrial: SI-1: 0.4416

2. Coeficientes de homogeneización.

Se ha adoptado el criterio de fijar únicamente coeficientes de homogeneización de uso, que se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos, siendo los siguientes:

Coeficientes de homogeneización	
Residencial Promoción libre	1.00
Residencial VPO	0.70
Casa-cueva	1.75
Industrial	0.60
Comercial	0.60
Equipamiento	0.40

Coeficientes de tipología	
VUI	0,83
Casa Cueva	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,00

3. Viviendas sociales y otros usos exigidos.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un tanto por ciento del aprovechamiento residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en sectores cuyo uso característico se el residencial.

El Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo contengan unos mínimos de uso terciario y de servicios que faciliten la estructuración urbana.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los diversos sectores de planeamiento, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes definidos como mínimos para el uso global para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Residencial	70,00	30,00	—	0,00
Industrial	—	—	95,00	5,00

4. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha optado por aplicar los siguientes valores:

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	16
Zonas Verdes	10	24

A efecto de cómputo de reservas de suelo la edificabilidad destinada a uso terciario se asimilará a la del uso genérico del sector.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán las 75 viv/ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial e industrial a 1,00 m<sup>2</sup> de techo sobre cada m<sup>2</sup> de suelo.

5. Definición de los usos Globales y característicos.

Los usos globales se definirán a cada sector del suelo urbanizable dentro del planeamiento con unas compatibilidades e incompatibilidades de usos pormenorizados.

Los Usos Pormenorizados propuestos deberán cumplir con el porcentaje fijado para el uso característico dentro del correspondiente Uso Global.

El Plan Parcial puede aplicar una ordenación detallada de entre las recogidas por el Plan General para el uso característico o elaborar unas propias que sean acordes con los usos pormenorizados propuestos.

Artículo 130. Condiciones de ordenación.

1. Ordenación recogida en el Plan General.

Para la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General ha incluido una propuesta de ordenación física que, pese a su carácter indicativo en la mayoría de los casos, para ser modificada será preciso una justificación de que la nueva ordenación propuesta cumple con los objetivos establecidos de articulación, coherencia con el entorno, conectividad, etc, y que así sea considerado por los servicios técnicos municipales.

Algunos elementos del viario, que se han considerado estructurantes, se han incluido en los planos con carácter vinculante, sobre este viario solamente se podrán realizar pequeños ajustes siempre que se mantengan los objetivos que se hayan definido en la correspondiente ficha de desarrollo del Sector.

2. Criterios generales de Ordenación.

2.1. El ámbito de estudio para el desarrollo de un sector de suelo urbanizable debe abarcar al sector en su totalidad y a su entorno, de modo que se garantice la coherencia con la estructura urbana y la integración con el entorno.

2.2. Los Sectores delimitados por el Plan General no son divisibles antes de la redacción de su planeamiento de desarrollo con el fin de garantizar un desarrollo coherente de la estructura urbana del ámbito, siendo posible, sin embargo, su posterior división en Unidades de Ejecución para facilitar la ejecución del planeamiento hasta completar la edificación.

2.3. Las reservas de suelo para equipamientos se agruparán en la medida de lo posible y se situarán, preferentemente, en las zonas centrales del sector.

2.4. Los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres no podrán ser suelos de carácter residual, su morfología permitirá el uso racional del mismo, su topografía será similar a la media de la del suelo ordenado y se evitará su fraccionamiento.

2.5. La red viaria que se proponga deberá garantizar la continuidad con la trama urbana colindante, definiéndose una estructura urbana similar a la de la ciudad tradicional.

2.6. En la ordenación viaria se adecuarán las secciones de las vías a los tráficos que se hayan previsto. Se harán reservas suficientes para plazas de aparcamiento en superficie sobre la calzada, siempre cumpliendo los estándares establecidos por la legislación vigente; respecto de otros usos, habrán de justificarse expresamente el número de plazas en función del uso y la importancia de la instalación. La sección mínima de las calles será de 10,00 metros y solamente en calles exclusivamente peatonales se podrán admitir secciones menores.

2.7. Las tipologías edificatorias que se propongan serán acordes con las del entorno y compatibles con los usos pormenorizados previstos, pudiendo proponer una ordenanza específica o adoptar alguna de las definidas en el Plan General.

2.8. Se prevenirán emplazamientos adecuados sobre los viales para la ubicación de los contenedores de residuos, que en su momento deberán quedar acotados mediante elementos físicos. Nunca podrán entenderse incluidos en los suelos de cesión obligatoria, ya sean equipamientos o espacios libres, debiéndose sumar su superficie a la de estos. El mismo criterio anterior se aplicará en el caso de elementos de infraestructuras como transformadores, depósitos de gas, etc.

CAPÍTULO QUINTO

Fichas normativas de sectores

Artículo 131. Fichas normativas de sectores delimitadas en suelo urbanizable.

Son las siguientes:

- Área de Reparto 1.
- Sectores residenciales: SR-1, SR-2.
- Área de reparto 2.
- Sector residencial: SR-3.
- Área de reparto 3.
- Sectores industriales:
- Sectorizado: SI-1.
- No sectorizado: SUNC-1.

Sector SR-1

1. Ubicación.

El sector se ubica al noroeste del núcleo urbano. Limita al norte con la vega de Benalúa, al este con la carretera de Fonelas, al sur con el barrio de Los Perales y al oeste con el polígono Industrial de la Espartera.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Desarrollar un crecimiento residencial en relación con las zonas de nuevos crecimientos del municipio.
- Obtener un vial que sirva de desahogo al casco urbano y que comunique la carretera de Guadix y Purullena con la de Fonelas teniendo continuidad desde el polígono la espartera.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.
- Producir un colchón verde entre la zona industrial y la nueva zona residencial. Produciéndose la mayoría de las cesiones de zona verde de este sector junto a la UE-3: Polígono de la Espartera.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicaran además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes.

- El vial de conexión es vinculante.

- La zona verde se colocará al oeste del sector produciendo un colchón entre usos industriales y residenciales. Junto a la Camino de la Espartera que tendrá un ancho mínimo de 10 metros.

- Es necesario el estudio del diseño y tratamiento de borde de la ciudad con la vega dentro del plan parcial que desarrolle el sector mediante la creación de un vial de acceso restringido a los vehículos rodados y accesible solo a peatones y medios de transporte no motorizados.

- El suelo de crecimiento se dotará de una red separativa de aguas pluviales.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4416 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de homogeneización.

Coeficientes de homogeneización	
Residencial Promoción libre	1,00
Residencial VPO	0,70
Casa-cueva	1,75
Industrial	0,60
Comercial	0,60
Equipamiento	0,40

Coeficientes de tipología	
VUI	0,83
CASA CUEVA	1,00
INDUSTRIAL	1,00
COMERCIAL	1,00

4.3. Uso Global y característico.

Residencial.

4.4. Vivienda protegida y otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes mínimos para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Protegida	% Industrial	% Terciario
Residencial	70%	30%	—	0,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	16
Zonas Verdes	10	24

Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable que estará dentro del porcentaje de viales del sector.

4.6 Altura máxima.

La altura máxima del sector es de dos plantas sobre rasante.

5. Desarrollo del sector.

Superficie del Sector Ss (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Ss x 0,4416 (UA)	Aprovechamiento por usos (m <sup>2</sup> )		Totales
		Vivienda libre	Vivienda protegida	
		70%	30%	
33096	14615	13545	5805	19350
Nº máx. de viviendas: 161		Tipología: VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA (VUI)		
Densidad máxima de viviendas: 49				
Plazo de Terminación		1.º Cuatrienio		

(1) Valores redondeados



6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

Los propietarios del suelo tienen derecho al 90 por ciento de la edificabilidad lucrativa del sector que en este caso coincide, (al ser un uso homogéneo) con el Aprovechamiento objetivo (AO) del área de reparto.

La administración municipal actuante será titular del 10 por ciento restante del aprovechamiento objetivo libre de cargas de urbanización.

6.1. Ámbito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución que estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberá estar equilibrada en el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se una junta de compensación y un proyecto de reparcelación.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación dentro del primer bienio de vigencia del Plan General.

Pasado este plazo el ayuntamiento podrá cambiar el sistema de gestión para acelerar los trámites de desarrollo del sector.

Sector SR-2

1. Ubicación.

El sector se ubica al norte del núcleo urbano. Limita al norte con la vega de Benalúa, al este con el camino de San Torcuato, al sur con colegio y al oeste con la carretera de Fonelas.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Desarrollar un crecimiento residencial en relación con las zonas de equipamientos del municipio (colegio, silo, instituto, equipamientos deportivos, futuros equipamientos).

- Obtener un vial que sirva de desahogo al casco urbano y que mejore la movilidad de vehículos dentro del municipio.

- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

- Producir un parque que relacione el conjunto de equipamientos que se desarrolla en esta zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector

A este sector de planeamiento se le aplicaran además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes.

- El vial de conexión es vinculante.

- Se resolverán las conexiones de los distintos barrios del núcleo urbano con el vial.

- 6.000 metros de zona verde se colocarán junto al silo y al colegio con objeto de desarrollar un parque urbano. El resto de la superficie de zonas verdes se repartirá en el resto del sector como ordene el plan parcial necesario para su desarrollo.

La superficie de equipamientos se desarrollarán junto a los 6.000 metros cuadrados de zonas verdes junto al colegio.

- Es necesario el estudio del diseño y tratamiento de borde de la ciudad con la vega dentro del plan parcial que desarrolle el sector mediante la creación de un vial de acceso restringido a los vehículos rodados y accesible solo a peatones y medios de transporte no motorizados.

- El suelo de crecimiento se dotará de una red separativa de aguas pluviales.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4416 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de Homogeneización y tipología.

Coeficientes de homogeneización

Residencial Promoción libre	1.00
Residencial VPO	0.70
Casa-cueva	1.75
Industrial	0.60
Comercial	0.60
Equipamiento	0.40

Coeficientes de tipología

Vivienda unifamiliar aislada	1,00
VUI	0,83
CASA CUEVA	1,00
INDUSTRIAL	1,00
COMERCIAL	1,00

4.3. Uso Global y característico.

Residencial.

4.4. Vivienda protegida y otros usos exigidos.

Se establece la siguiente relación de usos, se aplicará con carácter de mínimo el porcentaje correspondiente a uso terciario, debiendo en todo caso cumplirse con los porcentajes mínimos para no alterar el uso característico del sector.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Protegida	% Industrial	% Terciario
Residencial	70	30	—	0,00

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> e
Equipamientos	4	16
Zonas Verdes	10	24

Se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable que estará dentro del porcentaje de viales del sector.

4.6 Altura máxima.

La altura máxima del sector es de dos plantas sobre rasante.

5. Desarrollo del sector.

Superficie del Sector Ss (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Ss x 0,4416 (UA)	Edificabilidad por usos (m <sup>2</sup> )			Totales
		Vivienda libre	Vivienda protegida	Terciario y servicios	
		70%	30%	0%	
79.435	35.078	32.509	13.933	0	46.442
Nº máx. de viviendas: 387 Densidad máxima: 49 viv/ha		Tipología: VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA (VUI)			
Plazo de Terminación		2.º Cuatrienio			

(1) Valores redondeados

6. Condiciones para la gestión del sector

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector.

Los propietarios del suelo tienen derecho al 90 por ciento de la edificabilidad lucrativa del sector que en este caso coincide, (al ser un uso homogéneo) con el Aprovechamiento objetivo (AO) del área de reparto.

La administración municipal actuante será titular del 10 por ciento restante del aprovechamiento objetivo libre de cargas de urbanización.

6.1. Ámbito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

## 6.2. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

## 6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

## 6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación dentro del segundo bienio de vigencia del Plan General y siempre que se haya desarrollado un 50% del SR-1.

Sector SR-3

Suelo urbanizable ordenado Sector SR-3

A continuación se recoge un resumen de las características urbanísticas del sector.

La ordenación pormenorizada y las ordenanzas específicas de este sector están recogidos en el anexo de Ordenación del Suelo Urbanizable SR-3 que está incluido en el documento del Plan General de Ordenación Urbana.

Ficha normativa.

## 1. Ubicación.

El sector se ubica al sueste del núcleo urbano. Limita al norte con el barrio de Kabila-Camarate, al este con los cerros del municipio, al sur, la vega y al oeste con el barrio de la Estación.

Su situación se indica en los planos de ordenación.

## 2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Desarrollar un crecimiento residencial y hotelero correctamente relacionado tanto con la parte antigua del municipio como con las zonas de nuevos crecimientos.

- Poner en valor las características topográficas y paisajísticas del lugar. Se vincularán las zonas libres públicas a las bases de los cerros y se mantendrá una altura de edificación adecuada para realzar la singularidad del paisaje.

- Establecer un esquema viario que permita la correcta relación del sector con la Avenida de la Estación y con los caminos de la vega.

- Completar la dotación de equipamientos de la zona, desarrollándolos en la parte sur del sector junto a la parcela dotacional de la antigua UE-2.

- Desarrollar una parte importante del sector con uso hotelero en forma de cuevas en los cerros de la zona más oriental de la parcela.

- Relacionar con recorridos a pie la trama urbana de la calle Kabila con el nuevo desarrollo.

- Corregir en la medida de lo posible los impactos negativos ya presentes en el área (muro de hormigón descolgado sobre el cerro, viviendas existentes al sur del sector...)

## 3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicaran, además de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes.

- Las zonas verdes son vinculantes colocándose junto a la base de los cerros.

- Anexo a los cerros sólo se permitirá aquellas construcciones indispensables para dar solución a las zonas degradadas.

- La zona de cuevas se desarrollará regulada por la ordenanza de edificación concerniente a hábitat troglodita.

- Relacionar el nuevo crecimiento con las viviendas cueva existentes en los dos cerros al sureste del sector, teniendo en cuenta la protección que los cerros tienen dentro de la normativa.

- En el proyecto de urbanización se dotará al sector de una red separativa de aguas pluviales.

- Se completará la urbanización y la plantación de árboles tanto en el acerado como en las zonas verdes.

## 4. Condiciones urbanísticas del Sector.

## 4.1. Aprovechamiento medio:

$$AM = 0,2202 \text{ UA/m}^2$$

## 4.2. Coeficientes de homogenización.

Vivienda unifamiliar	1,00
Uso Hotelero	0,80
Casa-cueva	1,75
Equipamiento	0,40

## 4.3. Uso Global y característico.

Residencial.

## 4.4. Reservas de suelo.

	Superficie	Mínimo
Equipamientos	890 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup> (12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> construidos)
Zonas verdes	3.736 m <sup>2</sup>	3.491 m <sup>2</sup> (10% sup de la actuación)
Aparcamientos	37 plazas	37 plazas (0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> construidos)
Viales	5.918 m <sup>2</sup>	—

## 5. Desarrollo del Sector.

Superficie del Sector Ss (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Ss x 0,2202 (UA)	Unidades de Aprovechamiento por usos (UA)			Totales m <sup>2</sup> U.A
		Residencial unifamiliar Aislado	Residencial Unifamiliar Cueva	Uso Hotelero	
		59,66%	34,88%		
		55,00%	4,66%	34,88%	
35.224	7.757,96	4.493	341	3.336	7.757,96
Edificabilidad (m <sup>2</sup> T)=UA/CH	Edificabilidad por usos (m <sup>2</sup> )			Totales	
	Residencial unifamiliar Aislado	Residencial Unifamiliar Cueva	Uso Hotelero		
	UA/1,00	UA/1,75	UA/0,8		
	4.493	341	3.336	8.170	
	Reservas de suelo (m <sup>2</sup> )				
	Equipamientos	Zonas Verdes	Aparcamientos	Viales	
	>12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c	10,61% >10 % Ss	0,5 pz/100 m <sup>2</sup> c	% Ss	
	890	3.736	37	16,80%	
Superficie neta edificable				7.757,96	
Índice de edificabilidad				0,2319	

En toda la zona de cuevas, tanto para uso residencial como para el hotelero la edificabilidad hace referencia sólo a los edificios convencionales, sin que compute la superficie de la cueva.

## 6. Condiciones para la gestión del sector.

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión del sector. Los propietarios del suelo tienen derecho al 90 por ciento de la edificabilidad lucrativa del sector.

La administración municipal actuante será titular del 10 por ciento restante del aprovechamiento objetivo libre de cargas de urbanización.

6.1. Ámbito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación del sector figura ya pormenorizada en el planeamiento. Se desarrollará mediante un proyecto de reparcelación. La iniciativa para su desarrollo será privada.

6.2 Unidades de Ejecución.

El sector constituye una única Unidad de Ejecución en la que se hace efectivo el reparto de cargas y beneficios.

6.3. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirá una junta de compensación y se redactará el correspondiente proyecto de reparcelación.

6.4. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación dentro del primer bienio de vigencia del Plan General.

El plazo de terminación es el primer bienio de vigencia del Plan General.

Sector I-1: Suelo urbanizable sectorizado

1. Ubicación.

El sector se ubica al sur del núcleo urbano en junto al río.

2. Objetivos territoriales y urbanísticos.

- Completar el desarrollo industrial del municipio fuera del núcleo principal urbano teniendo en cuenta la demanda de este tipo de suelo que se produce en Benalúa.

- Obtener un Sistema de Espacios Libres junto a la vía pecuaria para recuperar la ribera del río.

- Respetar la Colada de Paulenca junto al río, de 12 metros de anchura.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector.

A este sector de planeamiento se le aplicaran además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes (carretera de Purullena-El Bejarín NE-48).

- Se adscribirán las reservas de espacios libres junto al río, en la parte sur y junto a la acequia que corta el sector de este a oeste.

- El suelo de crecimiento se dotará de una red separativa de aguas pluviales.

4. Condiciones urbanísticas del sector.

4.1. Aprovechamiento medio.

$$AM = 0,4416 \text{ UA/m}^2$$

4.2. Coeficientes de homogeneización.

Coeficientes de homogeneización

Industrial	0.60
Comercial	0.60
Equipamiento	0.40

Coeficientes de tipología

INDUSTRIAL	1,00
COMERCIAL	1,00

4.3. Uso Global y característico.

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. Social	% Industrial	% Terciario
Industrial	—	—	95,00	5,00

Uso global: Industrial: zona industrial.

Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad, careciendo generalmente de instalaciones y servicios comunes. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de ordenación.

- Uso característico (mínimo 80%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial e Industria Singular Aislada.

4.5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector.

4.6. Altura máxima.

La altura máxima del sector es de dos plantas sobre rasante.

1. Superficies.

1.1. Superficie total del sector: 89306 m<sup>2</sup>.

1.2. Reserva para espacios libres: >10%.

1.3. Reserva para dotaciones: > 4%.

1.4. Viario interior: lo determina el desarrollo de planeamiento.

2. Aprovechamiento.

2.1. El Aprovechamiento objetivo es de 39438.

3. Condiciones de los usos.

Uso característico industrial, agropecuario, almacenes, producción, exposición y venta de productos, industria al servicio de la construcción y al servicio del automóvil.

Se permite la estabulación de ganado previo proyecto de control de incidencias ambientales, que debe ser aprobado por el ayuntamiento previamente a la licencia.

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Tipologías.

Se permiten las siguientes:

Tipo A. Nave aislada en parcela independiente.

Tipo B. Naves en hilera

Tipo C. Naves nido para micro industria.

4.2. Parcela mínima.

Tipo A: 1.000 < S m<sup>2</sup>.

Tipo B: 250 < S < 750 m<sup>2</sup>.

Tipo C: Libre.

4.3. Alturas máximas.

Las edificaciones serán de una sola planta, con una altura máxima a cumbre de ocho (8) metros.

Se permite una altura de doce (12) metros para industrias específicas y con justificación de su altura.

Se permite un 20 por ciento de la edificabilidad en entreplanta.

Se exceptúan de la regla de altura máxima aquellos elementos puntuales cuya funcionalidad exija una mayor dimensión.

5. Condiciones de ordenación.

Los distintos tipos edificatorios se ordenarán por manzanas completas.

Para establecer varios tipos en una sola manzana, será preciso la tramitación de un Estudio de Detalle del conjunto de la manzana en cuestión.

La ejecución de las conexiones con la carretera a Purullena corresponde al sector y cumplirán como con las siguientes dimensiones mínimas.

Enlaces: Mediante rotondas de radio interior mínimo de 15 m y radio exterior mínimo de 25 m.

Las parcelas se cerrarán mediante un cerramiento de un módulo unitario a establecer por el plan parcial y/o el proyecto de urbanización.

Reserva para dotaciones.

La ordenación del sector cumplirá con las reservas mínimas de espacios libres y dotaciones establecidas para el uso industrial en el artículo 17 de la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) y en el Anexo núm. 1 del Reglamento de Planeamiento y que de forma resumida se recoge en el siguiente cuadro:

	Reservas para dotaciones	Reserva Parques y jardines	Reserva de aparcamientos públicos
Ley 7/2002	14% < S < 20% Superficie del sector	> 10% del sector	0,5 a 1 plaza cada 100 m <sup>2</sup>
Reglamento de Planeamiento	> 14% superficie del sector	> 10% del sector	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> de techo

6. Condiciones y cargas de urbanización.

Se cederá todo el suelo destinado a reservas de espacios libres y dotaciones.

Las aguas de lluvias recogidas por las cubiertas de la edificación y por las calles, áreas de aparcamiento y jardines, se canalizarán de forma que se puedan verter a los cauces naturales próximos, de forma que no se produzca erosión en el terreno.

Se instalará una red separativa de aguas pluviales.

Las aguas residuales se evacuarán de cada nave, después de pasar por un separador de grasas, en su caso cualquier dispositivo separador y/o neutralizador de los vertidos contaminados que puedan dañar el funcionamiento de la Estación depuradora de aguas residuales. Los vertidos de actividades contaminantes precisarán un tratamiento especial.

Serán por cuenta del sector todas las conexiones exteriores que éste precise para su correcto funcionamiento con las redes generales, viario, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, etc.

Si las conexiones exteriores son compartidas con otro u otros sectores, la participación de cada uno de ellos en el coste de su ejecución, se calculará en función de los caudales aportados o solicitados por cada uno de ellos para cada tramo de la red.

Asimismo el sector asumirá el coste de desvío o soterramiento de las líneas eléctricas de carácter aéreo que sean incompatibles con la ordenación.

7. Condiciones para la gestión.

7.1. Derechos sobre el aprovechamiento urbanístico.

El sector está dentro del área de reparto del Suelo Urbanizable de Benalúa.

Los propietarios del suelo tienen derecho al 90 por ciento de la edificabilidad lucrativa del sector que en este caso coincide, (al ser un uso homogéneo) con el Aprovechamiento objetivo (AO) del área de reparto.

La administración municipal actuante será titular del 10 por ciento restante del aprovechamiento objetivo libre de cargas de urbanización.

7.2. Ámbito e iniciativa para su desarrollo.

La ordenación será unitaria para todo el sector que se desarrollará mediante un único Plan Parcial, la iniciativa para su desarrollo será privada.

7.3. Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial podrá delimitar cuantas Unidades de Ejecución estime necesarias para la viabilidad y fácil gestión del plan, deberán estar equilibradas en el reparto de cargas y beneficios.

7.4. Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación previsto es el de Compensación, se constituirán tantas Juntas de Compensación y se redactarán tantos Proyectos de Reparcelación como Unidades de Ejecución se hayan delimitado.

7.5. Prioridad y plazos para su desarrollo.

Deberá iniciarse su tramitación dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

8. Desarrollo del sector.

Uso comercial:

UA:  $39.438 \times 0,05 = 1.971,9$  UA

Edificabilidad:  $1.971,9 / 0,60 = 3.286,5$  m<sup>2</sup>t

Superficie total: 89.306 m<sup>2</sup>

Cesiones:	Zona Verde:	10% =	893,1 m <sup>2</sup>
	Equipamiento:	4% =	3.572,2 m <sup>2</sup>
	Viario estimado:	25% =	22.326,5 m <sup>2</sup>
Superficie neta resultante:		61% =	62.514,2 m <sup>2</sup>

Edificabilidad neta: la resultante.

Edificabilidad uso pormenorizado de referencia: la resultante.

Sector SUNS-1: Suelo urbanizable no sectorizado

1. Ubicación.

El sector se ubica al sur del núcleo urbano en junto al río. Se recoge gráficamente en los planos de ordenación de este Plan general.

La superficie del ámbito es de 53850 m<sup>2</sup>.

2. Usos incompatible.

En este ámbito el Plan de Sectorización correspondiente tendrá en cuenta que los usos globales incompatibles en el mismo según el presente Plan General son:

Uso turístico.

Uso Residencial.

3. Instrucciones específicas para proceder a su sectorización.

Estos suelos se podrán incorporar al proceso urbanístico mediante la aprobación de un Plan de Sectorización descrito y regulado en el artículo 12 de la LOUA:

Sólo se podrán sectorizar nuevos suelo si los suelos ya sectorizados destinados al uso global industrial que se pretenden están consolidados por la urbanización al cien por cien (100%) y por la edificación en mas de un setenta y cinco por cien (75%).

El ámbito del plan de sectorización coincidirá con el ámbito SUNS-1 marcado en este plan.

Las edificabilidades brutas máximas admisibles para uso global son las siguientes:

Uso industrial:  $0,50$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso terciario:  $0,25$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de sectorización.

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes (carretera de Purullena-El Bejarín NE-48).

-La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector. Se dispondrá preferentemente junto al río al igual que en el conjunto el polígono industrial o junto a las infraestructuras de regadío (acequias) existentes en el sector.

Artículo 132. Área con Planeamiento Incorporado.

Los suelos incluidos en las áreas así grafiadas en el correspondiente plano de clasificación y calificación con Planeamiento Parcial aprobado al menos, inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de suelo urbanizable en transición (API). Prevalecerán en su desarrollo, urbanización y edificación las determinaciones contenidas en su planeamiento.

En caso de que no se complete su tramitación se aplicarán las determinaciones del Plan General.

En este apartado aparecen las unidades de ejecución 7, 12, 16 de las vigentes NN.SS. de Benalúa.

Superficie del Sector Ss (m2)	Aprovechamiento Ss x 0,4416 (UA)	Edificabilidad por usos (m <sup>2</sup> )			Totales
		Industrial	Comercial		
89.306	39.438	62.443	3.286	0	65.729
Plazo de terminación		1.º Cuatrienio			

(1) Valores redondeados

Justificación de la edificabilidad resultante:

Uso industrial:

UA:  $39.438 \times 0,95 = 37.466,1$  UA

Edificabilidad:  $37.466,1 / 0,60 = 62.443,5$  m<sup>2</sup>t



CAPÍTULO SEXTO

Determinaciones para el desarrollo del Planeamiento Parcial

Artículo 133. Determinaciones Generales.

Se incluyen las determinaciones por las que habrán de desarrollarse los sectores de planeamiento parcial del municipio de Benalúa.

Los datos de aprovechamiento, reservas de suelo, coeficientes de uso y proporción de vivienda libre y social se han extraído del resto de documentación del Plan General. Para el diseño habrán de tenerse en cuenta los criterios que también se han definido.

1. Aprovechamiento medio.

Se define tres áreas de reparto para el suelo urbanizable de todo el término municipal, siendo su valor:

- AR 1: Suelo urbanizable sectorizado residencial: SR-1 y SR-2: 0.4416
- AR 2: Suelo urbanizable ordenado residencial: SR-3 0.2202
- AR 3: Suelo urbanizable sectorizado industrial: SI-1 0.4416

2. Coeficientes de homogeneización.

Se ha adoptado el criterio de fijar únicamente coeficientes de uso, que se han establecido en función del valor comparado entre los diferentes usos, siendo los siguientes:

Coeficientes de homogeneización

Residencial (Promoción libre)	1.00
Residencial (VPO)	0.70
Casa-cueva	1.75
Hotelero	0.80
Industrial	0.60
Comercial	0.60
Equipamiento	0.40

Se aplicaran los coeficientes de vivienda a los sectores cuyo uso característico corresponda a desarrollos en residenciales y el de casa cueva específicamente al sector SR-3 (recoído en su ordenación).

3. Coeficientes de tipología.

Se establecen los coeficientes de tipología:

Coeficientes de tipología

VUI	0,83
CASA CUEVA	1,00
INDUSTRIAL	1,00
COMERCIAL	1,00

4. Viviendas sociales y otros usos exigidos.

La vigente legislación del suelo exige que se destine un 30% del aprovechamiento residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en sectores cuyo uso característico se el residencial.

Por todo ello se establece la siguiente relación de usos para los sectores de planeamiento:

Uso del Sector	% Viv. Libre	% Viv. De protección Oficial	% Industrial	% Terciario
Residencial	70	30	—	0,00
Industrial	—	—	95,00	5,00

Éstos valores son aplicables para todos los sectores que no inicien su desarrollo antes de 2007.

5. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad

Dentro del rango establecido en la LOUA se ha potado por aplicar los siguientes valores:

	Industrial	Residencial
Reservas Suelo	14% Ss	40 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t
Equipamientos	4	16 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t
Zonas Verdes	10	24 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t

A efecto de cómputo de reservas de suelo la edificabilidad destinada a uso terciario se asimilará a la del uso característico del sector.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

En suelo de uso característico residencial no se superarán nunca las 75 Viv/Ha, limitándose la edificabilidad en uso residencial e industrial a 1,00 m<sup>2</sup> de techo sobre cada m<sup>2</sup> de suelo.

6. Definición de los usos Globales y característicos.

Los usos globales serán los aplicados a cada sector en su ficha y los usos característicos serán aplicados por el plan parcial con el que se desarrollarán los suelos urbanizables.

Aprovechamiento Medio y determinaciones aplicadas a un supuesto concreto:

Con carácter meramente explicativo se aplican las determinaciones generales a un supuesto concreto.

- Superficie del sector: 33.096 m<sup>2</sup>.
- Uso Característico: Residencial.
- Promoción libre = 1,00.
- Uso pormenorizado: VUI.
- Aprovechamiento: 33.096 m<sup>2</sup> x 0,4416- = 14.614 UA

Edificabilidad total:

$$14.614 \text{ UA } (0,70 * 0,83 * 1,00 + 0,3 * 0,83 * 0,70) = 19.350 \text{ m}^2\text{t}$$

(Viv. libre) (VPO)

Edificabilidades por usos:

- Vivienda libre: 19.350 m<sup>2</sup>t x 70% = 13.540 m<sup>2</sup>.
- Vivienda Protegida: 19.350 m<sup>2</sup>t x 30% = 5.810 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad total = 19.350 m<sup>2</sup>t.

Número de viviendas estimadas: 193 unidades de 100 m<sup>2</sup>.

- Reservas de suelo:

- Equipamientos: 16 m<sup>2</sup> x (19.350 m<sup>2</sup>t/100) = 3.088 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes: 24 x 193 = 4.632 >3.309, se reservan 4.632 m<sup>2</sup> (\*).
- Aparcamientos [0,5 - 1,0] x 193 = [97-193] plazas.

Los Usos Pormenorizados propuestos deberán cumplir con el porcentaje fijado para el uso característico dentro del correspondiente Uso Global.

El Plan Parcial puede aplicar una ordenación detallada de entre las recogidas por el Plan General para el uso característico o elaborar unas propias que sean acordes con los usos pormenorizados propuestos.

TÍTULO OCTAVO

EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Sección 1.ª Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías

Artículo 134. Definición del suelo no urbanizable.

1. El suelo no urbanizable está constituido por los terrenos del término municipal no incluidos dentro del suelo urbano o urbanizable por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en los artículos 9 de la Ley del Suelo 6/1998, y 47 de la LOUA.

3. Toda alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial. El reajuste

o variación de la adscripción entre distintas categorías dentro de esta clase de suelo se tramitará como Modificación Puntual.

5. En relación a otras condiciones generales, para implantación de usos permitidos en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la LOUA, en la legislación sectorial correspondiente y al resultado del procedimiento indicado en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

#### Artículo 135. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impone el Plan General o las que se dedujeran por su aplicación posterior, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### Artículo 136. Categorías.

1. Se definen como Categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, medioambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

2. Las Categorías establecidas en el Suelo no Urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como son, la Ley de Espacios Naturales Protegidos, Ley Andaluza de Protección Ambiental, Ley de Carreteras, Texto Refundido de la Ley de Aguas, etc.

3. De conformidad con los apartados precedentes y lo dispuesto en el artículo 46 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de carácter paisajístico, natural o rural: Al ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica sectorial. Con las siguientes subcategorías.

2.1. SNU de protección de vías pecuarias.

2.2. SNU de protección de aguas.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística. Con las siguientes subcategorías.

3.1. SNU de protección de paisajes agrarios singulares según Plan especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (AG-4).

De protección de carreteras y ferrocarriles.

3.2. SNU de Protección de carreteras.

3.3. SNU de Protección de ferrocarril.

4. Suelo no urbanizable de protección cautelar.

SNU de protección cautelar de monte (C.H.G.)

5. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Artículo 137. Condiciones generales comunes a todos los usos.

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable se consideran actos some-

tidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica.

En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento podrá solicitar un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo.

2. En caso de que exista una edificación consolidada no ilegal sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación.

3. La autorización de vallados o cerramientos de parcelas irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable.

4. El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados y estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo.

5. Se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

6. Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican.

7. Los usos permitidos en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

8. La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 7 metros de su arista exterior.

9. Cualquier uso permitido en el ámbito del suelo no urbanizable para el que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están prohibidos los sótanos.

10. En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las defi-

ciencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan.

11. Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran.

Artículo 138. Planes Especiales y Proyectos de Actuación.

1. En los casos en los que se permite en cada subcategoría la realización de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones de edificación establecidas en la presente normativa, previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según proceda, tal y como se regula en el artículo 52 de la LOUA en relación con el 43 de dicha Ley.

2. Se establece de forma general una prestación compensatoria del 10% para todas las actividades. Esta cantidad se podrá reducir previa inclusión de cuantías inferiores en las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Artículo 139. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación.

1. A efectos del Suelo no Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Benalúa a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.

2. Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo no Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título.

3. Las unidades mínimas de cultivo para el término municipal de Benalúa quedan establecidas en el artículo 23 de la Ley/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias (Resolución 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales para la Comunidad Andaluza.

Artículo 140. División y segregación de fincas.

1. Todos los actos de división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia, cualquiera que sea su finalidad y con independencia de la categoría del suelo. También se someterá a licencia la transformación de una finca en pro indiviso mediante cuotas de participación, salvo las que sean mortis causa.

2. Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

3. En Suelo no Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

4. Sólo se permiten divisiones o segregaciones rústicas, esto es, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio. No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

5. Se establecen como unidades mínimas a efectos de obtención de licencia para división o segregación las dispuestas en la legislación (artículo 23 de la Ley/1995).

6. No cabe segregación en esta clase de suelo por debajo de estas unidades fijadas como mínimas salvo para agregación a otras fincas para cumplir dichas unidades y siempre que la no segregada siga teniendo esta superficie mínima que a todos los efectos se entiende como indivisible.

7. En las fragmentaciones o enajenaciones de fincas rústicas por actos intervivos en las que se produzca un condominio con atribución de cuotas en pro indiviso se entenderá que la cuota en el pro indiviso es propiedad en exclusiva de la parte proporcional de la finca matriz a los solos efectos de computar las unidades fijadas como mínimas. No obstante esta presunción podrá destruirse si los adquirentes o sus cónyuges son profesionales de la agricultura o ganadería y acreditan su propósito de utilizar la finca de acuerdo con su valores agropecuarios o en su caso forestales.

Los agricultores o ganaderos profesionales demostrarán esta situación mediante la aportación del alta en el régimen especial correspondiente de la Seguridad Social o mediante algún medio de prueba equivalente.

8. Aun cuando la finca a dividir o segregar sea superior a la fijada como mínima, se entiende que la segregación puede dar lugar a la formación de núcleo de población, y por tanto debe calificarse como parcelación urbanística prohibida en este tipo de suelo, en los siguientes casos:

- a) Cuando con la misma se pretende la apertura de nuevos caminos.
- b) Cuando se haga en favor de quienes no sean profesionales del sector primario.
- c) Cuando las fincas resultantes sean similares a las que se sitúan en suelo urbano.
- d) Cuando existan servicios urbanísticos y los caminos o viales a que las parcelas de frente o en el interior de la parcela matriz sean los propios de divisiones de fincas urbanas.

La denegación habrá de motivarse en la concurrencia de alguno de esos supuestos.

Artículo 141. Requisitos de la solicitud de licencia para división o segregación.

1. Debe acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

- a) Justificación de la segregación.
- b) Identificación registral y catastral de las fincas.
- c) Planimetría comprensiva de la situación y dimensiones de la finca matriz y de las segregadas.
- d) Identificación de las edificaciones existentes y finalidad de las mismas con expresión de las caminos, servidumbres de paso existentes o que se pretendan realizar.
- e) Identificación de los adquirentes de las fincas con expresión de la profesión o finalidad para la que adquieren las mismas.
- f) Certificación de la calificación del suelo, con expresión de si es de secano, regadío extensivo o intensivo.

Artículo 142. Condiciones de las obras de Infraestructura.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

3. Para las obras de ejecución de estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) no se establecen condiciones mínimas de parcela o unidades mínimas de actuación, edificabilidad, etc. por cuanto ello deberá ser justificado en el Plan Especial que se redacte al efecto. Podrán definirse zonas de reserva en cualquier zona de SNU para la ejecución de EDAR.

Artículo 143. Regulación de las edificaciones existentes.

1. Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y case-rías, incluidas en el Inventario que acompaña. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo.

2. Edificaciones ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en estas Normas si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente, cuando ello sea procedente, que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado mediante la demolición, en su caso. Sin perjuicio a lo anteriormente establecido, éstas edificaciones que quedan fuera de ordenación estarán obligadas de dotarse de aquellas instalaciones de depuración y vertido de aguas residuales, así como de gestión de residuos sólidos urbanos, que garanticen la ausencia de perjuicios ambientales.

Artículo 144. Concepto de Núcleo de Población.

1. Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

2. Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

a) La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.

b) Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.

c) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente.

d) El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas Normas.

e) La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, etc., destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.

f) La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.

3. Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población, las siguientes:

a) Las adoptadas en estas Normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación

de núcleo de población, como la denegación de licencias de segregación.

b) Las limitaciones de uso en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

c) La prohibición expresa de estas Normas de construir viviendas unifamiliares aisladas o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

Artículo 145. Cercado de fincas rústicas.

1. Sólo se podrán cercar fincas rústicas que tengan una superficie, igual o mayor a la establecida como parcela mínima de actuación en cada categoría de suelo.

2. El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos.

3. En ningún caso las vallas impedirán el libre paso de la fauna existente, cuando así se requiera.

Sección 2.ª Usos y actividades de interés público en suelo no urbanizable

Artículo 146. Actuaciones de Interés Público.

1. Para la realización de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se exigirá la previa aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial tal y como establece el artículo 42 de la LOUA.

2. La declaración como actuación de interés público será de aplicación a los usos y actividades relacionadas en los siguientes artículos y los permitidos en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

3. Sólo se admitirán instalaciones, obras y construcciones declaradas como actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable común, y en aquellas categorías de suelo no urbanizable donde expresamente se permitan edificaciones así declaradas.

La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

4. Las fincas donde se implante una instalación que suponga una actuación de interés público adquirirá la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 147. Actividades susceptibles de ser establecidas como actuaciones de interés público.

1. Se entenderán como actuaciones de interés público entre otras:

a) Aquellas actividades productivas de cualquier tipo que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, tamaño o alguna otra, bien que por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural.

b) Igualmente se entenderán como actuaciones de interés público, aquellos equipamientos públicos o privados o edificaciones de servicios colectivos que hayan de emplazarse en el medio rural por razones paisajísticas, recreativas, educativas, sanitarias, turísticas u otras.

La fundamentación deberá justificar adecuadamente las razones de la utilidad pública e interés social, en función de su uso, y la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

2. Se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.



b) Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

c) Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

3. Los usos permitidos, así como la unidad mínima de actuación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad, y en todo caso serán usos permitidos en suelo no urbanizable:

- Los característicos del SNU.
- Las actividades de producción agropecuaria no características de la zona.
- Caza.
- Usos ligados al ocio, al deporte y a las actividades culturales de la población.
- Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
- Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- Usos directamente ligados a los característicos.
- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial.

4. Serán edificaciones permitidas independientemente de la categoría de suelo no urbanizable, en consonancia a la Norma 41 PEPMF:

- Almacén de productos primarios.
- Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.
- Infraestructuras de servicios.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Uso turístico-recreativo en edificación existente.
- Centros de enseñanza ligados al medio.
- Instalaciones provisionales ejecución obra pública.
- Instalación servicio de carretera.
- Instalaciones vinculadas S.G Telecomunicaciones.
- Instalación o construcción Infraestructura energética.
- Instalación o construcción S.G. abastecimiento o saneamiento.
- Viario de carácter general.
- Vivienda ligada explotación recursos primarios.
- Vivienda guardería complejo medio rural.

Artículo 148. Usos y actividades permitidas mediante actuación de interés público.

1. Los usos permitidos, mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, serán los siguientes:

#### 1.1. Actividades industriales y productivas.

Entre las mismas se incluirán las instalaciones ganaderas agroindustriales, entendidas como instalaciones de al menos 250 cabezas de ganado bovino, 1.000 cabezas de ganado ovino, granjas de más de 500 cerdos, granjas con más de 10.000 aves, granjas de más de 2.000 conejos y piscifactorías.

1.2. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

- a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hotels y asimilados.
- b) Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.
- c) Centros o adecuaciones recreativas, deportivas y de ocio, cualquiera que sea su naturaleza y tipo de instalación.

d) Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.

e) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas o espirituales.

f) Centros sanitarios y científicos.

g) Servicios funerarios y cementerios.

h) Educativas y residencias asistenciales para la tercera edad.

i) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

j) Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos que cuenten con declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

k) Aquellas construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas que no hayan sido contempladas en proyecto o planeamiento.

l) Antenas de telefonía móvil.

2. No necesitan Plan Especial ni Proyecto de Actuación las edificaciones vinculadas a las infraestructuras, es decir las instalaciones para el entretenimiento de la obra pública.

Tampoco lo necesitarán las rehabilitación de edificaciones existentes que no supongan cambio de uso, regulándose dicha actuación por lo prevenido en el artículo 52.1.B de la LOUA.

Artículo 149. Instalaciones permitidas mediante actuaciones de interés público.

1. La declaración como actuación de interés público exigirá la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial tal y como establece el artículo 42 de la LOUA.

2. La declaración como tal será de aplicación a los usos permitidos en cada subcategoría de suelo no urbanizable de protección y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establece la legislación vigente.

Se requerirán las siguientes condiciones:

a) Altura máxima 7 m, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

b) Unidad Mínima de Actuación: 5000 m<sup>2</sup>.

c) La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%.

d) Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

e) La distancia de las actuaciones de interés público a suelo urbano, suelo urbanizable o zonas localizadas con servicios urbanísticos será de 200 metros.

f) La distancia entre Actuaciones en Suelo No Urbanizable será de 100 metros.

3. La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

### Sección 3.ª Antenas de Telefonía Móvil y similares servicios de radiocomunicación

Artículo 150. Requisitos de autorización de instalación y funcionamiento.

1. Los niveles de inmisión electromagnética de las instalaciones de telefonía móvil o similar servicio, evaluados en densidad de potencia, no podrán superar los 0,001 W/m<sup>2</sup> (0,1 microW/cm<sup>2</sup>), en toda zona o espacio ocupado por el público en general.

2. Las instalaciones de telefonía móvil y similares sólo podrán ubicarse en suelo no urbanizable, en aquellas categorías donde expresamente se permita.

3. En suelo urbano las instalaciones mantendrán una distancia protección de mínimo de 20 metros a cualquier vivienda, o contarán con dispositivos de aislamiento que impidan la presencia del público general en aquellas zonas o espacios donde se puedan superar los 0,001 W/m<sup>2</sup> (0,1 micro W/cm<sup>2</sup>).

4. Las instalaciones deberán utilizar la tecnología disponible en el mercado que comporte el menor impacto ambiental y visual.

5. Las empresas de telefonía móvil podrán compartir instalaciones para la realización de su actividad, sin menoscabo de las preceptivas licencias de actividad a que vengan obligados.

6. No se autorizarán las instalaciones de antenas que no resulten compatibles con el entorno por provocar impacto visual, medioambiental o de sanidad no admisible. Sin embargo se podrán establecer las acciones de mimetización y armonización con el entorno que sean necesarias.

Artículo 150 bis. Procedimiento para obtener las autorizaciones de instalación y funcionamiento.

1. Para obtener las mencionadas autorizaciones las empresas de telefonía móvil deberán presentar primero un programa de desarrollo, y una vez aprobado éste por el Ayuntamiento, deberán presentar los correspondientes proyectos para la licencia de actividad y de obra que fueran necesarias para el desarrollo del programa.

2. Programa de Desarrollo.

a) Tendrá que especificar los siguientes elementos:

- Esquema general de la red con indicación, en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.

- Implantación de estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación Estaciones base y antenas. nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, potencia, frecuencias de trabajo y número de canales.

- Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio o, en su caso, a nivel supramunicipal.

- Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

b) La presentación del programa de desarrollo se hará por triplicado ejemplar y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud con los requisitos formales de carácter general que determina el artículo 28 de la Ley 30/1992.

c) Se adjuntará la presentación de un seguro de responsabilidad civil que cubra de manera ilimitada posibles afectaciones sanitarias o de otra índole o daños a las personas o bienes. Este seguro cubrirá cada instalación no pudiendo ser un seguro genérico para la totalidad de las mismas.

d) Las operadoras deberán presentar, cuando así lo requiera el Ayuntamiento, el programa de desarrollo actualizado. Cualquier modificación al contenido del programa deberá de ser comunicada de oficio al Ayuntamiento. La modificación deberá ser autorizada por el Ayuntamiento antes de su puesta en práctica.

Artículo 151. Licencias de Obras y Actividad.

1. El procedimiento para la petición y tramitación de las solicitudes de licencias de actividad y de obra para las Instalaciones de radiocomunicación en suelo no urbanizable, será el que establece la vigente normativa de régimen local y lo dispuesto en los correspondientes artículos de la presente normativa.

2. Las licencias de obras y de actividad solamente se podrán otorgar una vez presentado y aprobado el programa de desarrollo de instalaciones.

3. La documentación que se acompañará a la solicitud, de la cual se adjuntarán dos copias, se presentará al Registro

General del Ayuntamiento. Esta documentación irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias que determinen las Ordenanzas Fiscales Municipales correspondientes.

4. La documentación exigida será la siguiente:

Para la obtención de la Licencia de Actividad. Proyecto de la instalación realizado por técnico competente con el siguiente contenido:

Primero. Datos de la empresa.

- Denominación social y NIF.

- Domicilio social

- Representación legal

Segundo. Proyecto, redactado por profesional competente, que contenga suficiente información sobre:

- Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo y la magnitud de estas.

- Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado.

- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

- Las técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante

- Los sistemas de control de las emisiones

Tercero. Datos de la instalación.

- Hoja donde se señalen las características técnicas de las instalaciones. En todo caso se deben hacer constar los datos siguientes:

- Altura de emplazamiento.

- Áreas de cobertura y superposición de otros emisores conocidos y presentes.

- Frecuencias y potencias de emisión y polarización.

- Modulación.

- Tipos de antenas a instalar.

- Ganancias respecto a una antena isotrópica.

- Ángulo de elevación del sistema radiante.

- Abertura del haz.

- Altura de las antenas del sistema radiante, que no será inferior a 25 metros.

- Tabla y gráfico de densidad de potencia (m w/cm<sup>2</sup>), intensidad del campo magnético (A/m) y del campo eléctrico (V/m) en polarización vertical (v) y horizontal (H) a intervalos de 20 m hasta los 200/500 m según los casos.

- Densidad de potencia (m w/cm<sup>2</sup>).

- Plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1.2000 con cuadrícula incorporada. En el plano deben grafarse las infraestructuras que tengan incidencia sobre la evaluación ambiental.

- Plano a escala 1.200 que exprese la situación relativa a las construcciones colindantes, con alzados o secciones, longitudinales y transversales, que muestren la disposición geométrica del haz emisor y los inmuebles potencialmente afectados

- Certificado de la clasificación del suelo que ocupa la instalación según el planeamiento urbanístico vigente.

- Planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en w en todas las direcciones del diseño.

- Gráfico de radiación en campo cercano y campo lejano hasta 10 picowatio/cm<sup>2</sup>.

- Justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otras operadoras Memoria

- Los cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural.

- Justificación de la utilización de la mejor tecnología en lo que se refiere a la tipología y características de los equipos para conseguir la máxima minimización de los impactos visual y ambiental.

- La descripción y justificación de las medidas correctoras adoptadas para la protección contra descargas eléctricas de

origen atmosférico y para evitar interferencias electromagnéticas con otras instalaciones.

- Documentación fotográfica, gráfica y escrita, justificativa del impacto visual, que exprese claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación de ésta. descripción del entorno en el que se implanta, dimensiones, forma, materiales y otras características.

- Deberá de aportarse simulación gráfica del impacto visual.  
- Declaración o compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad.  
- Documento que exprese la conformidad del titular del terreno sobre la cual se instalarán las infraestructuras.

5. Las solicitudes de licencia para la instalación de elementos de radiocomunicación serán sometidas a informe de los técnicos municipales o a los de los servicios de los organismos supramunicipales competentes.

El informe municipal manifestará la conformidad o no de la documentación técnica a la normativa aplicable y como conclusión si el informe es favorable o desfavorable a la concesión de la licencia. El informe desfavorable deberá concretar la subsanabilidad o insubsanabilidad de las deficiencias observadas en el expediente

6. Para la concesión de la licencia de obras el interesado deberá presentar los documentos en la forma establecida en la presente normativa.

#### Artículo 152. Revisión de instalaciones.

Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de telefonía móvil a las mejores tecnologías existente en cada momento en lo que se refiere a minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir este impacto, la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento para la instalación de elementos de radiocomunicación determinará la obligación por parte de las operadoras de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de la licencia o de su última revisión. Las entidades colaboradoras de la Administración debidamente acreditadas podrán realizar la revisión y comprobar que se cumplan los valores límite reglamentados.

Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual y ambiental.

Artículo 153. Intervención administrativa en la instalación de radiocomunicación.

1. Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicaran a los titulares de la licencia para que en un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad adopten las medidas oportunas.

Cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata, de acuerdo con lo que dispone la normativa urbanística o de salud ambiental

2. El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de telefonía móvil o sus elementos y dejar al estado anterior a la instalación de los mismos, el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el supuesto de cese definitivo de la actividad o de los elementos de la misma que no se utilicen.

3. El Ayuntamiento podrá reclamar una fianza en concepto de garantía de asunción de los riesgos correspondientes por parte de las operadoras.

El Ayuntamiento de Albolote, por razones de interés público podrá exigir en cualquier momento la modificación de la ubicación de las instalaciones o de cualquiera de sus elementos, siendo esta modificación obligatoria para la empresa

autorizada, sin que pueda reclamar indemnización alguna por daños, perjuicios o coste alguno.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Condiciones de uso y edificación

#### Artículo 154. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los Suelos no Urbanizables los siguientes:

1. Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura intensiva y extensiva en regadío, secano y la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre.

2. Los usos forestales que suponen la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural.

3. En general, la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

#### Artículo 155. Usos permitidos.

Son usos permitidos en el Suelo no Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

1. Las actividades de producción agropecuaria consideradas no características de la zona, como los cultivos experimentales o especiales y la caza.

2. Los usos ligados al ocio, al deporte y a las actividades culturales de la población.

3. La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

4. Los usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.

5. Los usos que fueran declarados de interés público.

6. Cuantos otros estuvieren directamente ligados a los usos característicos

7. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) Memoria justificativa de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación de estudio de impacto ambiental si fuera exigido por la legislación de impacto ambiental y, si no lo fuera, el documento de Análisis de Efectos Ambientales regulado en estas Normas.

c) Tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

#### Artículo 156. Usos incompatibles.

Son usos incompatibles los no contemplados en los artículos anteriores, en especial, los usos relativos a la explotación extractiva minera a cielo abierto y explotación agraria intensiva por medio de invernaderos.

#### Artículo 157. Condiciones de las edificaciones.

Las edificaciones vinculadas a los usos en SNU deberán sujetarse a las condiciones específicas que se desarrollan a continuación. Cuando se expresa parcela mínima para la ubicación de una edificación determinada primará sobre la expresión de otras parcelas mínimas fijadas para cada subcategoría en las presentes Normas:

## 1. Casetas para distintas instalaciones.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

## 2. Casetas de aperos.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie construida de 35 m<sup>2</sup> y 3 m de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

## 3. Almacén agrícola.

a) Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca, vehículos y tractores. Se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

b) Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

- Superficie máxima construida: 100 m<sup>2</sup>.

En parcelas con superficie superior a 15.000 m<sup>2</sup> se permite una superficie máxima hasta 200 m<sup>2</sup> construidos, en parcelas con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> hasta 300 m<sup>2</sup> y en parcelas con superficie superior a 25.000 m<sup>2</sup> hasta 350 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima de la edificación: 4,50 m.

En parcelas con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> se permite una altura hasta 6 m.

## 4. Edificación para ganadería estabulada.

a) Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 5.000 m<sup>2</sup> y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

b) Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones

c) Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m<sup>2</sup> construidos.

## 5. Edificación para granja agrícola.

a) Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la granja, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones que tradicionalmente se consideran propias de la actividad, etc. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 5.000 m<sup>2</sup> y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

b) Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca, vehículos y tractores. Se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

c) Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

d) Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

e) Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 110 m<sup>2</sup>.

## 6. Instalaciones para núcleos zoológicos.

a) Los centros necesarios para la práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular, cualquiera que sean las personas físicas o jurídicas requieren una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la Consejería de Agricultura así como deberán contar con la autorización del Organismo Competente.

b) En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 100.000 m<sup>2</sup> y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

c) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.

## 7. Alojamiento rural.

a) Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

b) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.

## 8. Equipamiento social y comunitario.

a) Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán preferentemente sobre edificaciones rústicas catalogadas.

b) Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

c) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.

## 9. Residencial tradicional.

a) Es la edificación tradicional recogida en el Inventario así como aquellas edificaciones que del mismo forman parte del Catálogo. Podrán ser sometidas a:

- La rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como

- la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

b) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial.

## 10. Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

a) Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

b) Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.



c) Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 30 m<sup>2</sup> construidos y 3,50 m de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

d) Precisarán Proyecto de Actuación o Plan Especial, siempre que las acciones derivadas no supongan cambio de uso.

CAPÍTULO TERCERO

Regulación de las categorías y subcategorías del Suelo no Urbanizable

Artículo 158. SNU de carácter paisajística, natural o rural.

1. Unidad mínima de actuación: 5.000 m<sup>2</sup>.

2. Usos del suelo permitidos:

- Los característicos del SNU.
- Las actividades de producción agropecuaria no características de la zona.
- Caza.
- Usos ligados al ocio, al deporte y a las actividades culturales de la población.
- Acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Usos infraestructurales, los de ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
- Usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

- Usos directamente ligados a los característicos.

- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial.

3. Edificaciones permitidas:

- Casetas para distintas instalaciones.
- Casetas de aperos.
- Almacén agrícola.
- Edificación para ganadería estabulada.
- Granja agrícola.
- Instalaciones para núcleos zoológicos.
- Alojamiento rural.
- Equipamiento social y comunitario.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Edificaciones declaradas de interés público o social
- Tanatorio.

4. Usos prohibidos expresamente:

- Usos relativos a la explotación extractiva
- Construcción de viviendas unifamiliares agrícolas o aisladas.

Artículo 159. SNU de protección de vías pecuarias.

1. Se incluyen las siguientes vías que atraviesan el término municipal:

Tabla 2: Vías pecuarias

Nº	Denominación	Anchura
1	Vereda del Camino del Palomar a Hernán Valle	20,89 m
2	Colada de Paulenca	12,00 m

Fte. Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias, Benalúa de Guadix, 1968

2. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 77/1998 de la Junta de Andalucía se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria:

a) Los usos tradicionales que siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza de la ocupación, puedan ejercitarse

en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, contravientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales, y en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

3. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Condiciones específicas de protección:

- Los cerramientos de las distintas fincas deben respetar la anchura legal de estas vías, que deberán deslindarse, y en ningún caso podrán interrumpir su paso.

- No se permite edificación alguna en estos suelos ni su pavimentación.

- Se permite la implantación de arbolado y también de infraestructuras siempre que éstas discurran enterradas y se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

- Será preciso el deslinde y señalización de las vías pecuarias.

- Las vías pecuarias que se encuentren próximas a zonas urbanas o urbanizables se señalarán mediante carteles informativos que señalen su existencia.

En caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario, se deberá solicitar la autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

La desclasificación del suelo urbano a su paso por el polígono industrial existente y siendo suelo urbano consolidado se considera jurídicamente no viable por lo que se refleja el trazado de la vía pecuaria «Colada de Paulenca» en su paso por el suelo consolidado con el eje de la misma.

Las nuevas clasificaciones de suelo colindantes respetan el trazado de la misma conservando su clasificación como SNU de especial protección.

Artículo 160. SNU de protección de aguas.

1. Se incluyen en esta categoría las riberas y zona de servidumbre de los cauces de agua naturales, continuos o discontinuos, así como de lagos, lagunas y embalses.

- Para la delimitación de su ámbito y la regulación de los usos se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Según dicha legislación, se «entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces».

- Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

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

2. Usos del suelo permitidos:

- La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera en la zona de servidumbre.

- Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.

- La creación de caminos de sirga.

- El uso agrícola característico en la zona de policía.
  - Usos de ocio y recreo.
  - No se permite ningún otro uso en la zona de Dominio Público.
  - Los cerramientos de las fincas permitirán el paso y uso público en la citada zona de servidumbre, donde se permitirá la repoblación con especies arbóreas de ribera y se prohíben los movimientos de tierra.
  - En la zona de policía se estará a lo dispuesto en la legislación de aguas aplicable.
  - 4. Edificaciones permitidas.
- Respetando las servidumbres precisas y en los términos regulados por la legislación sectorial aplicable:
- Casetas para distintas instalaciones.
  - Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
  - Edificaciones declaradas de interés público o social.
  - Edificaciones relacionadas con equipamiento social y comunitario.

Artículo 161. SNU de protección de paisajes agrarios singulares.

1. Esta subcategoría coincide con la vega clasificada por el PEMPFI como AG-4.
2. Unidad mínima de actuación: 5.000 m<sup>2</sup>.
3. Usos del suelo permitidos:
  - Los característicos del SNU.
  - Usos agrícolas en la huerta excepto la construcción de viveros e invernaderos
4. Usos compatibles (Norma 41 PEMPFI Granada):
  - Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte u aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de impacto ambiental.
  - Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicio.
  - Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
  - Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de impacto ambiental.
  - Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la norma 38.3.h).
  - Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la norma 23 (PEMPFI). En cualquier caso será preceptivo la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
5. Usos prohibidos expresamente:
  - Usos relativos a la explotación extractiva.
  - Construcción de viviendas unifamiliares agrícolas o aisladas.

Artículo 162. SNU de Protección de Carreteras.

Los usos y edificaciones permitidas en esta subcategoría de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las servidumbres y limitaciones establecidas en la normativa estatal y autonómica aplicable en materia de carreteras.

Artículo 163. SNU de Protección de Ferrocarriles.

Los usos y edificaciones permitidas en esta subcategoría de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las servidumbres y limitaciones establecidas en la normativa estatal y autonómica aplicable en materia de ferrocarriles.

Artículo 164. SNU de Protección cautelar de monte (C.H.G.).

1. Los usos y edificaciones permitidas en esta subcategoría de suelo no urbanizable deberán adecuarse a las servidumbres y limitaciones establecidas en la normativa estatal y autonómica aplicable en materia de terrenos forestales.

2. En tanto no se apruebe un Plan de Ordenación de Recursos Naturales se impedirán los usos y edificaciones que supongan deterioro de los valores insertos en la protección forestal, por lo que habrá de aportarse en los proyectos de actuación Memoria justificativa de la protección del monte, regeneradoras del mismo y justificativas del escaso impacto paisajístico y de peligro sobre ecosistemas específicos del ámbito.

3. Los usos permitidos en el ámbito son los siguientes:

- Actividades vinculadas aprovechamiento recursos naturales.
- Uso agro-ganadero.
- Uso como hábitat en cueva.
- Aprovechamiento recursos regenerativos (instalaciones de producción de energía procedente de combustión de biomasa.
- Energía solar y eólica, siempre cuando su impacto ambiental sea compatible con los objetivos de la protección y previstos en el Plan de Ordenación de recursos naturales a redactar).

Artículo 164 bis. Normativa Protección de Yacimientos Arqueológicos.

1. Para la protección de zonas arqueológicas y lugares de interés etnológico grafadas en la planimetría deberá obtenerse la inscripción genérica o específica de la Consejería de Cultura, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. No obstante, en tanto se produzca la misma, no se permitirán aquellas actuaciones que degraden dichas zonas impidiendo la protección posterior.

3. En el momento de dicha aprobación quedará sujeto igualmente a la protección señalada el entorno que se fije, prevaleciendo dicha declaración sobre la normativa fijada en el PGOU, debiendo redactarse la Innovación si es preciso para el justo reparto de cargas y beneficios de un ámbito concreto, cuando el desarrollo del Plan y la ejecución está en curso.

En dicho momento deberá someterse a las limitaciones previstas en el artículo 33, y siguientes de la citada normativa en la ejecución urbanística y concesión de licencias.

## CAPÍTULO CUARTO

### Normas generales de protección

Artículo 165. Disposición General.

1. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- La Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/94, de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1999.
- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y sus Reglamentos.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

2. Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

También se consideran Normas de Protección General las relativas al Patrimonio Histórico, principalmente:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y RR.DD. de desarrollo.
- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, que aprobó el Reglamento de Organización Administrativa referida al Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### Artículo 166. Distancia de edificaciones a linderos.

Todas las edificaciones que se construyan en Suelo no Urbanizable tienen que mantener todas estas restricciones en cuanto a distancia de linderos:

- Si el lindero es a un camino: >4 metros.
- Si el lindero es a una acequia: >1 metro.
- Si el lindero es a otra finca catastral: >5 metros.
- La distancia mínima a otras edificaciones es de 10 metros.

En caso de que se produzca una sumatoria de casos, tendrá validez en todo momento la distancia mayor.

#### Artículo 166 bis. Protección Ambiental.

Respecto de aquellas actuaciones incluidas en los Anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y que no han sido valoradas de forma Individual en el Estudio de Impacto Ambiental al PGOU, y a los efectos previstos en el art. 21 de dicha Ley, y los arts. 40.4 y 13 del Reglamento deberán someterse a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental definidos en su Título II.

#### Artículo 167. Protección de cauces, riberas y márgenes.

1. Según lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes:

Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

2. Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de

100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

4. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no se contradigan con lo dispuesto anteriormente.

5. La ordenación de usos de los márgenes y zonas de protección que se realice en desarrollo del Plan General, comprenderán las medidas necesarias para la mejor protección de estos cauces.

#### Artículo 168. 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, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de periodo 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 periodos 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 periodo 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 significativa 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 periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

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 168 bis. Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las

suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas.

4. Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Artículo 169. Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características:

a) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

b) Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente delimitadas por este Plan.

2. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

3. El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales.

4. El establecimiento de nuevas plantaciones se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata como por el respeto al soporte físico, estableciendo las especies acordes con el mismo.

5. La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original.

6. En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público.

Artículo 169 bis. Prevención de Incendios Forestales.

En cumplimiento de lo establecido en la Sección Cuarta del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 de su reglamento de desarrollo (Decreto 247/2001), cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización, deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Auto-protección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea Integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección tercera del Capítulo 1 del Título III del Decreto 247/2001, todas las Instalaciones antes mencionadas deberán cumplir:

a) Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas

cuando la separación entre arbustos sea al menos de 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 metros, que no haya continuidad horizontal entre las copas, y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 metros.

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores, y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles, siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Artículo 170. Protección atmosférica.

1. La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerarse el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

2. No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

Artículo 171. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 172. Protección del paisaje.

1. Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

Artículo 173. Protección de la fauna.

1. La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitats de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

Artículo 174. Protección de las vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo.



2. Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

3. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Artículo 175. Medidas de protección y prevención ambiental.

1. Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes.

2. Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma.

Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos:

- Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación.
- Concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo.
- Incidencia del uso en el entorno y el paisaje.
- Valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio.

Artículo 176. Medidas de protección y prevención de viviendas en Suelo no Urbanizable.

Una edificación en suelo no urbanizable podrá disponer de agua siempre que tenga un uso de apero.

Sólo se permitirá el uso de vivienda siempre que la parcela permita el desarrollo de una vivienda vinculada a la explotación, se cumplan las distancias mínimas con otras viviendas para suelo no urbanizable y se haya realizado con proyecto de un técnico cualificado.

Si una edificación que se ha desarrollado con el fin de apero se convierte en vivienda la licencia de agua quedará anulada y se le cortará el suministro.

Artículo 176 bis. Medidas protección ante implantación polígonos industriales

La ordenación, edificación y funcionamiento de los polígonos industriales deberá cumplir las recomendaciones recogidas en la publicación de la Consejería de Medio Ambiente «Consideraciones para la Implantación de Polígonos Industriales».

Artículo 177. Vallas y cercados.

- No se permitirá el vallado de fincas en SNU.
- Se permitirá el cercado de fincas con malla metálica.
- Se permitirán muretes de piedra, ladrillo o bloques de hormigón hasta una altura máxima de 30 cm. Para lo cual será necesario un proyecto técnico realizado por un técnico y presentado en el ayuntamiento.

Artículo 178. Invernaderos.

Serán de aplicación los siguientes aspectos:

1. La instalación de invernaderos estará sujeta a la previa aprobación de proyecto de actuación o Plan Especial. Dichos planes, deberán contener, entre otros, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento y situación catastral.
- Plano de perfiles para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la transformación de las vías afectadas y las fincas colindantes o construcciones vecinales que puedan verse afectadas.
- Diseño de invernaderos.
- Memoria Técnica.
- Mediciones y presupuesto.

2. La instalación deberá evitar impactos visuales.

3. La actividad deberá garantizar una adecuada solución para los residuos creados.

4. En caso de abandono de la actividad se deberá garantizar el desmontaje total de las instalaciones.

5. En el caso de que la explotación supere las 50 ha o las 10 ha con pendiente igual o superior al 15% precisará de informe ambiental en los términos expuestos en la Ley 7/94, de Protección Ambiental de Andalucía.

6. Se requerirá concesión de agua por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 178 bis. Incumplimiento de medidas correctoras establecidas en EsIA.

El incumplimiento o trasgresión de los condicionados ambientales impuestos dará lugar a lo establecido en los artículos 76 a 82 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, del que serán responsables el Titular y Técnicos que intervienen en la redacción de los documentos aportados y ejecución y funcionamiento de las instalaciones.

## TÍTULO NOVENO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Ámbitos de asignación y división del suelo

Artículo 179. Ámbitos de asignación y división del suelo.

Se establecen los diferentes ámbitos para la asignación de usos del Plan General en consonancia con la jerarquización que, de los mismos, se recoge más adelante. La división del suelo que estos ámbitos producen nos permitirá acotar las unidades mínimas para el desarrollo, gestión y control de la ejecución de las determinaciones del Plan General.

1. Parcela individual: Es el ámbito para la asignación de los Usos Detallados. Se corresponde con la unidad mínima de actuación para la ejecución y control de las obras de edificación.

En el Suelo Urbano Consolidado se incorpora como división parcelaria del Plan General la del parcelario catastral vigente.

La división, reorganización o agregación de parcelas en suelo urbano, podrá realizarse conjuntamente con el proyecto de edificación y quedará supeditada a la aprobación de este, siempre que de la división no resulten parcelas no edificables por sus dimensiones o que incumplan alguna de las condiciones impuestas por el planeamiento. No será de aplicación este precepto en aquellos ámbitos en los que el Plan General proteja expresamente el parcelario.

En Suelo Urbanizable el planeamiento de desarrollo deberá incorporar la división parcelaria y los criterios en base a los cuales se puede modificar esta.

Una parcela se considerará consolidada cuando la edificación que la ocupe cuente con la preceptiva licencia y cumpla con las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

Una parcela se considerará no consolidada cuando no se haya materializado ninguna construcción o lo construido sea ilegal por no contar con licencia o incumplir las determinaciones urbanísticas que le sean de aplicación.

2. Manzana: Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Pormenorizados. Se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación del suelo urbano. En la manzana debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Pormenorizados y Detallados.

Dentro de las manzanas solo se incluyen edificaciones y espacios libres privados de titularidad individual o comunitarios. Su estructura responde, en general, a la agrupación de parcelas individuales rodeadas por espacios de carácter público o suelos no edificables.

3. Subzona: Es el ámbito mínimo para la asignación de los Usos Globales. Son el ámbito de referencia para establecer el grado de urbanización alcanzado en suelo urbano. En la subzona debe cumplirse la compatibilidad entre Usos Globales y Pormenorizados.

Dentro de cada subzona se incluyen las manzanas, el viario y los espacios libres de dominio y uso público que las separa.

4. Zona: Es el ámbito de referencia para un único Uso Global, contiene todas las subzonas que tienen asignado el mismo Uso Global.

Habrán tantas zonas como Usos Globales defina el Plan General, podrán abarcar suelo urbano y urbanizable y ser espacialmente discontinuas.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Usos genéricos

Artículo 181. Definición y tipos de usos genéricos.

Son los usos fundamentales a los que hace referencia la legislación del suelo y se corresponden con las actividades básicas que se dan en el desarrollo de la vida en las ciudades.

1. Residencial: Es el uso correspondiente al alojamiento de personas con carácter permanente o temporal.

2. Industrial: Es el uso relacionado con las actividades productivas de transformación y almacenaje de bienes o materiales y la distribución de los mismos.

3. Terciario: Es el uso referido a actividades de carácter lucrativo de, comercio de bienes de consumo, prestación de servicios privados al público, trabajos administrativos o burocráticos de empresas privadas y profesionales individuales.

4. Equipamiento Comunitario: Se refiere este uso a las actividades relacionadas con la prestación de servicios de interés público y social para atender las necesidades de la población. Su titularidad puede ser pública o privada.

5. Espacios libres públicos: Es el uso correspondiente a los espacios abiertos destinados al reposo, ocio y recreo colectivo, de carácter público y libre acceso de la población.

6. Infraestructuras: Incluye los usos de dotaciones para servicios de suministros de agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, retirada de residuos, etc., y los de actividades del transporte de mercancías y personas -viario, aparcamientos públicos, estaciones, etc. mediante cualquier modo de locomoción.

## CAPÍTULO TERCERO

### Usos globales

Artículo 180. Residencial

1. El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

2. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mí-

nimo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales.

El uso global residencial se presenta en las siguientes zonas:

1. Centro Urbano. Es la zona en la que se desarrolla tanto actividad residencial como casi toda la actividad comercial, administrativa y cultural del pueblo. Junto con el uso residencial se encuentra la compatibilidad comercial. Se encuentra la mayoría de equipamientos del pueblo. No tiene compatibilidad con industrial.

Uso característico (mínimo 80%) residencial compatible, Manzana cerrada intensiva, vivienda unifamiliar intensiva.

2. Crecimientos urbanos. Zonas desarrolladas con vivienda unifamiliar intensiva. No suele haber servicios de ningún tipo. Se han desarrollado mediante UE y PP. Tienen incompatibilidad con uso industrial pudiéndose compatibilizar con usos comerciales.

Uso característico (mínimo 80%) vivienda unifamiliar intensiva, manzana cerrada extensiva.

3. Hábitat en cuevas o casas-cueva: Es un uso preferentemente residencial establecido en varias zonas que se determinan con una protección específica por las singularidades específicas de su ubicación y tipología.

En las zonas definidas en el PGOU, será compatible el uso residencial con el residencial turístico o de industria artesanal.

Artículo 182. Industrial.

Dentro de los usos globales industriales se quiere reflejar la diferencia entre el polígono que hay junto al río y las industrias que están situadas dentro del municipio.

1. Zona industrial: Esta es la zona de polígono que se desarrolla junto al río. Se corresponde con aquellas áreas de uso preferentemente industrial en las que se produce la agrupación de industrias muy diversas tanto en su tamaño como en su actividad, careciendo generalmente de instalaciones y servicios comunes. Su ámbito coincide con la zona así reflejada en el plano de clasificación y calificación de suelo.

Uso característico (mínimo 75%): Agrupación Industrial en Manzana, Edificio Industrial, Industria agropecuaria.

2. Industria singular I: Son todas las industrias que se encuentran en el núcleo urbano propiamente dicho. Son instalaciones industriales que por su actividad pueden causar ciertas molestias a la población vecina, debiendo cumplir unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo y situarse a cierta distancia de las áreas residenciales, tiene compatibilidad con usos comerciales y terciarios. Se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación de suelo.

Uso exclusivo (80%): Edificio Industrial, Industria Urbana Singular I Industria terciaria.

3. Industria singular II: la Espartera: Son todas las industrias que se encuentran en la zona de la espartera que por sus características especiales y, en algunos casos, nivel arquitectónico, necesitan de otra normativa. Se califican así las zonas con uso industrial de carácter especializado en los que se agrupan industrias diversas, cuentan con instalaciones y servicios generales de uso común y un régimen de propiedad característico. Su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación de suelo.

Uso característico (mínimo 80%): Industria urbana singular II, Centro comercial. Edificio Industrial.

### Artículo 183. Equipamiento Comunitario.

1. Equipamiento comunitario: Se corresponde con zonas de uso global preferentemente destinado a equipamiento comunitario o de actividad administrativa institucional, en el que se agrupan instalaciones dotacionales de carácter diverso, este ámbito se corresponde con el así grafiado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento excepto el deportivo.

2. Equipamiento deportivo: Uso correspondiente a equipamientos comunitarios especializados en la práctica y enseñanza de actividades deportivas y las instalaciones de carácter complementario que sean necesarias, se han delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquier equipamiento deportivo.

### Artículo 184. Terciario

1. Zona terciaria: Son zonas donde se producen actividades terciarias no exclusivas, distintas del comercio y oficinas, y que pueden ir acompañadas de cierta componente industrial o de servicios, coincidentes con el ámbito que queda reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): cualquier actividad terciaria excepto centros comerciales o centros de oficinas.

2. Zona comercia: Corresponde a un uso terciario constituido preferentemente por actividades comerciales, de ocio con carácter lucrativo y de oficinas en edificaciones singulares, generalmente de uso exclusivo, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Centro Comercial y de Ocio y Centro de Oficinas.

### Artículo 185. Espacios Libres Públicos.

1. Parque Urbano: Espacio Libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población, se ha delimitado en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Espacio Libre Ordenado (Parque).

2. Espacio Libre Singular: Espacio Libre, carente de edificación, que por sus dimensiones, emplazamiento o valores singulares debe ser así calificado, se delimita en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 90%): Espacio Libre.

### Artículo 186. Infraestructuras.

1. Transporte y comunicaciones: Este uso corresponde a aquellas zonas donde se ubican las instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, de las comunicaciones en general y las instalaciones complementarias necesarias, su ámbito es el definido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Transportes y telecomunicaciones.

2. Infraestructuras: Es el uso que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad, se encuentran marcadas en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 90%): Infraestructuras.

### Artículo 187. Azucarera.

Corresponde a toda la zona de la azucarera que se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Corresponde con una serie de usos heredados de su pasado industrial con un cierto valor y otros usos que se adaptarán a los espacios de la azucarera actualmente en estado de ruina. Los espacios libres alrededor del edificio pasarán a ser espacios libres públicos con compatibilidad para recinto ferial.

Se produce compatibilidad de usos:

Equipamiento comunitario (público o privado)

Residencial singular.

Uso terciario y comercial.

Uso industrial.

Recinto ferial.

Espacio libre urbano.

Otros.

## CAPÍTULO CUARTO

### Usos pormenorizados

#### Artículo 188. Residencial

1. Hábitat en cueva: Área de protección integral de Cerros: Corresponde a zonas en las que predomina la vivienda cueva con densidad baja y con anexos para núcleos de instalaciones de agua y saneamiento. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Uso característico (mínimo 90%): Vivienda-cueva.

2. Hábitat en cueva: Área de transición entre calle y cerro. Corresponde a zonas en las que la cueva tradicional desarrolla los espacios necesarios para el desarrollo de este hábitat: la plazas y placetas. Suele producirse en relación con las calles principales en el ámbito del hábitat troglodita. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados. Dentro del núcleo de Benalúa se han diferenciado tres zonas diferentes (baja, media y alta) con unas características especificadas en las ordenanzas de edificación.

Uso característico (mínimo 80%): Vivienda-cueva, Vivienda unifamiliar compatible.

3. Manzana cerrada Extensiva: Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que coexisten desarrollos de vivienda unifamiliar y colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar y Colectiva.

4. Manzana cerrada Intensiva I: Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que coexisten desarrollos de vivienda unifamiliar y colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar y Colectiva.

5. Manzana cerrada Intensiva II: Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que existen desarrollos de colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

6. Vivienda Unifamiliar Intensiva: Se refiere este uso a desarrollos de viviendas unifamiliares en manzanas cerradas, generalmente responden a promociones unitarias con densidades medias, predominan las tipologías pareadas y adosadas con espacios libres privados interiores a cada parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Será compatible todo desarrollo de menor densidad por no ser contradictorio con tipología unifamiliar incluyendo la vivienda pareada o aislada.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

7. Residencial Singular: Es el uso de parcelas singulares cuya edificación responde a tipologías residenciales singulares con usos distintos a los de vivienda o a viviendas con características muy peculiares. Su asignación se ha establecido en el Plan Especial de Reforma Interior «Azucarera».

Uso característico (mínimo 60%): Cualquiera de los residenciales.

## Artículo 189. Industrial.

1. Edificio Industrial: Responde a una organización industrial en edificio único, generalmente entre medianeras, que alberga una o varias pequeñas industrias que pueden compartir determinados servicios comunes. La altura máxima es de 8 metros. Pudiéndose llegar a los 12 metros si se justifica la altura con el uso que se vaya a desarrollar en el edificio. Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

2. Agrupación Industrial en Manzana: Organización de industrias adosadas, distribuidas en manzanas que pueden formar polígonos, cuya ordenación responde a un desarrollo horizontal conjunto y unitario, pudiendo resolver comunitariamente determinados servicios. La altura máxima es de 8 metros. Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad. Su asignación se ha establecido en el plano de usos pormenorizados.

Uso característico (mínimo 70%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

3. Industria Urbana Singular I: Corresponde a instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales sobre parcelas de gran tamaño. Sólo se permiten industrias urbanas de nueva creación en el ámbito del polígono industrial de la espartera en la Ue-3 y las existentes en el resto de núcleo urbano tal y como se especifica en el plano correspondiente. La altura máxima es de 8 metros. Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias.

4. Industria Urbana Singular II: Corresponde a instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse junto a áreas residenciales. En el núcleo de Benalúa corresponde con las instalaciones en edificios que tienen un valor arquitectónico, cultural y etnológico alto. Se encuentran en el polígono de la Espartera y en la zona de la Azucarera. Se mantendrá la altura existente heredada de las edificaciones que se adscriben a este uso con unas condiciones de propiedad particulares que en lo posible se mantendrán. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación de suelo.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias molestas y las agropecuarias, comercial, terciario y oficinas.

5. Industria Singular Aislada: Son instalaciones industriales en las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina razón por la cual su emplazamiento exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no queda deteriorado. La altura máxima es de 8 metros. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los industriales salvo las industrias agropecuarias.

6. Industria Agropecuaria: Se refiere a toda actividad productiva ligadas a explotaciones agrícolas y ganaderas cuyo nivel de molestias exige ubicarlas aisladas de los núcleos de población y íntimamente ligada a este tipo de explotación. La altura máxima es de 8 metros. Se permiten entreplantas de hasta un 20% de la superficie del edificio que computarán en la edificabilidad. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Industrias Agropecuarias.

## Artículo 190. Terciario.

1. Industria Terciaria: Corresponde a actividades comerciales que están ligadas a actividades productiva de modo

indisoluble. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Industria y comercio.

2. Centro Comercial: Se corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades comerciales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales comerciales con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local Comercial y Edificio Comercial.

3. Centro de Oficinas: Se corresponde con el uso de edificaciones destinadas preferentemente a actividades administrativas, burocráticas y despachos profesionales, podrán abarcar uno o más edificios como instalación única o como conglomerado de locales de oficinas con determinados servicios comunes. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local Oficinas y Edificio de Oficinas.

4. Instalación Terciaria en General: Se corresponde con el uso de aquellas actividades terciarias distintas de las comerciales y de oficinas, incluyendo los usos terciarios lucrativos de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Local de Espectáculos o Reunión, Edificio de Espectáculos o Reunión y Garaje.

## Artículo 191. Equipamiento Comunitario.

Corresponde con los usos pormenorizados destinados a equipamientos comunitarios que prestan un cierto servicio a la comunidad, generalmente alojados en edificaciones específicas y singulares. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 80%): Cualquiera de los de Equipamiento.

Los usos pormenorizados de equipamientos, con la finalidad de poder establecer su compatibilidad con otros usos, los dividimos en los siguientes grupos:

0. Cementerio. Equipamiento destinado a la sepultura de fallecidos.

1. Centro Cívico Social: Se destina a actividades socioculturales orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad en general pudiendo integrar, además de las propias de comunicación y reunión, otras de carácter dotacional que les sean complementarias. Se incluyen también los servicios asistenciales a la población que no sean de carácter sanitario.

2. Centro Cultural: Destinado a actividades relacionadas con la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, culturales o artísticos, tales como bibliotecas, archivos, museos y salas de exposiciones, centros de investigación, teatros, etc.

3. Centro Docente: Se destina a actividades de formación, enseñanza e investigación en sus diferentes grados y especialidades.

4. Centro Sanitario: Se corresponde con la prestación de servicios asistenciales y médico quirúrgicos a enfermos con o sin alojamiento de personas. Se incluyen también los centros que prestan servicios veterinarios.

5. Centro Administrativo: Es el destinado al desarrollo de actividades burocráticas y administrativas propias de las Administraciones Públicas, Central, Autonómica y Local.

6. Centro religioso: Se destina a actividades de culto en comunidad y a la formación religiosa de sus miembros.

7. Instalación Deportiva: Corresponde a instalaciones públicas para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física, pudiendo contar con instalaciones para espectadores si están previstas actividades de exhibición.



8. Instalación Comercial: Se destinan a actividades comerciales promovidas y gestionadas por el sector público como son mercados de minoristas o mayoristas.

9. Equipamiento sin Especificar: Se incluyen en este uso pormenorizado cualquiera de los anteriores y otros de carácter colectivo no asimilable a alguno de ellos que en el futuro puedan surgir.

#### Artículo 192. Espacios Libres Públicos.

1. Parque: Uso Pormenorizado de espacio libre, acotado y ordenado mediante plantaciones vegetales, destinado al descanso, ocio, paseo y relación social de la población.

2. Plaza: Uso Pormenorizado de espacio libre urbanizado, acotado por el viario o la edificación, destinado al descanso, ocio y relación social de la población.

3. Espacio Libre: Es el correspondiente a todo espacio libre público que no pueda encuadrarse en ninguno de los dos epígrafes anteriores.

#### Artículo 193. Infraestructuras.

1. Instalación de Transporte y Comunicaciones: Uso correspondiente a instalaciones de servicio al transporte de bienes y personas, y de las comunicaciones en general.

2. Infraestructuras: Corresponde al uso pormenorizado que acoge el resto de las instalaciones de infraestructuras que son básicas para atender las necesidades de dotación de servicios a la comunidad.

### CAPÍTULO QUINTO

#### Usos detallados

Se entiende por uso detallado de una parcela el uso que el Plan General de termina en este nivel de asignación de entre todos los usos básicos relacionados a continuación. Si en una misma parcela coexisten varios usos básicos el uso detallado será el predominante que se considerará extendido a toda la parcela.

#### Artículo 194. Residencial.

1. Vivienda Unifamiliar: Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva (aún cuando no se materialice esta segregación) en tipología de edificación aislada o agrupada horizontalmente con otras edificaciones del mismo o distinto uso. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde espacio libre mancomunado.

##### Nivel 1. Vivienda unifamiliar exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

##### Nivel 2. Vivienda unifamiliar no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m<sup>2</sup>.

##### Nivel 3. Vivienda rural.

Se entiende como un caso específico del nivel anterior en el que los usos anejos al propio de vivienda están referidos a explotaciones familiares de carácter agropecuario. La superficie de estos locales no habrá de superar el 60% del total de superficie construida en la parcela.

##### Nivel 4. Local de vivienda.

Es la vivienda unifamiliar exclusiva destinada a dar alojamiento a un núcleo familiar encargado de la guardería, custodia, vigilancia o mantenimiento de otras instalaciones con uso distinto al de vivienda compartiendo la misma parcela.

2. Vivienda Colectiva: Corresponde al alojamiento familiar en viviendas agrupadas, horizontal o verticalmente, con otras

viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.

##### Nivel 1. Vivienda colectiva exclusiva.

El programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas al alojamiento.

##### Nivel 2. Vivienda colectiva no exclusiva.

Su programa de necesidades contempla la posibilidad de destinar ciertos espacios a actividades vinculadas profesionalmente al titular de la vivienda (despacho profesional, taller o comercio familiar). Los locales destinados a ello no podrán superar el 25% de la superficie total ni 50 m<sup>2</sup>.

3. Residencial Comunitario: Se refiere al uso de locales o edificios destinados al alojamiento de personas -normalmente no vinculadas familiarmente- con carácter permanente y en régimen de comunidad (por ejemplo: residencias de estudiantes y matrimonios, colegios mayores, internados, etc.) siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

##### Nivel 1. Pequeña Residencia.

Pequeña residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

##### Nivel 2. Mediana Residencia.

Mediana residencia comunitaria que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

##### Nivel 3. Residencia Independiente

Residencia comunitaria independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

4. Residencial Hotelero: Es el uso correspondiente al alojamiento -eventual o temporal- de transeúntes, con carácter de servicio público e integrado por todos aquellos establecimientos que contempla la legislación específica en materia de hostelería y turismo. Se incluye este uso los espacios destinados a actividades complementarias que, razonablemente, hayan de incluirse en su programa de necesidades (restaurante, cafetería, salones, piscina, almacén, etc.).

##### Nivel 1. Pequeño Hotel.

Pequeño establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio compartiendo, en consecuencia, accesos y otras instalaciones comunes con otras actividades ubicadas en el mismo edificio, incluso viviendas.

##### Nivel 2. Mediano Hotel.

Mediano establecimiento hotelero que ocupa parte de un edificio, compartiéndolo con otros usos, pero disponiendo de un acceso independiente y exclusivo.

##### Nivel 3. Hotel Independiente.

Establecimiento hotelero independiente que se sitúa en edificación exclusiva disponiendo, generalmente, de instalaciones complementarias y de servicio sobre la misma parcela.

##### Nivel 5. Instalación al aire libre.

Se corresponde con las instalaciones hoteleras calificadas como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollan, fundamentalmente, al aire libre.

#### Artículo 195. Industrial.

1. Taller: Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias a las viviendas próximas, pueden ubicarse en zonas de uso residencial dentro de las limitaciones contenidas en la presente normativa. Se incluyen en este uso los locales destinados a la reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria, mantenimiento de equipos electrónicos y estudios profesionales de artistas.

##### Nivel 1. Pequeño Taller.

Referido a las actividades propias de la artesanía y de los oficios profesionales, incluidos los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos, con reducida entidad industrial. Su superficie está limitada a 250 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

Nivel 2. Taller industrial o de servicio.

Incluye todas las actividades precedentes con un carácter que participan ya, en buena parte, del que es propio de las pequeñas industrias. Se limita la superficie a 500 m<sup>2</sup> construidos en plantas semisótano, baja o primera, con acceso independiente y directo desde la vía pública.

2. Industria: En este uso se incluyen los establecimientos que, con carácter de explotación eminentemente industrial, están dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, su preparación para posteriores transformaciones e, incluso, el envasado, transporte y distribución.

Las actividades comprendidas en este apartado son las que así se consideran en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Nivel 1. Pequeña industria.

Exenta en edificio (nave) industrial o entre medianeras, en parcela independiente de superficie menor de 500 m<sup>2</sup> o en plantas baja o semisótano, siempre por debajo de posibles usos residenciales.

Nivel 2. Industria media.

Instalación industrial en edificio exclusivo sobre parcela de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Industria singular compatible.

Son las instalaciones industriales que por sus características pueden localizarse en zonas residenciales, sobre parcelas exclusivas de hasta 20.000 m<sup>2</sup> y con edificación exenta. En determinados casos, y siempre que se adopten medidas de aislamiento suficientes, se permitirá adosar sus medianeras a edificaciones colindantes de otros o de los mismos usos.

Nivel 4. Industria singular.

Sobre parcelas de hasta 100.000 m<sup>2</sup> sin limitaciones de potencia y con la edificación aislada dentro de la parcela. Se corresponde, generalmente, con instalaciones que tienen el carácter de factorías justificadamente se podrán asignar a estas industrias parcelas mayores de 100.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 5. Industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP).

Se refiere a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación del Reglamento correspondiente. Deberán instalarse en polígonos industriales y siempre alejados de áreas residenciales.

Nivel 6. Industria agropecuaria.

Referido a todas las actividades productivas -agrícolas o ganaderas- incluidas las primeras transformaciones de las materias primas, con independencia de la calificación que merezcan por aplicación del Reglamento de Industrias MINP.

Hay que definir las alturas máximas permitiendo que en algunos momentos pueda subir hasta doce metros por necesidades de la industria que se tiene que justificar.

3. Almacén: Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados, el suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.

Nivel 1. Pequeño almacén.

Referido a locales de hasta 250 m<sup>2</sup> construidos en plantas baja o sótano de edificios que pueden albergar otros usos.

Nivel 2. Nave almacén.

Edificación singular específicamente destinada a almacenaje, sin limitación de superficie construida ni de parcela.

Artículo 196. Terciario.

1. Local Comercial: Se refiere a los locales de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que se sitúan en las plantas inferiores de edificios que pueden estar destinados otros usos.

Nivel 1. Pequeño comercio.

Local situado en la planta baja con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local comercial mediano.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local comercial sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Edificio Comercial: Es aquél en el que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio comercial.

Edificación de uso comercial en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Centro comercial

Complejo formado por uno o más edificios destinados a la actividad comercial situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

3. Local de Oficinas: Se refiere a los locales en los que se desarrollan administrativas o burocráticas de carácter privado y a despachos profesionales, en edificios compartidos con otros usos.

Nivel 1. Pequeña oficina.

Local de oficina situado en cualquier planta con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup> y acceso compartido con el resto de usos del edificio.

Nivel 2. Local de oficinas mediano.

Oficinas situadas en plantas baja, entreplanta o primera con superficie construida inferior a 300 m<sup>2</sup>, con acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda.

Nivel 3. Local de oficinas sin limitación.

Situado en plantas baja, entreplanta o primera planta, por debajo siempre de las posibles plantas destinadas a vivienda, sin limitación de superficie y con acceso directo e independiente desde la vía pública.

4. Edificio de Oficinas: Es aquél en el que el uso de oficinas se extiende a la totalidad o mayor parte del mismo, siempre que los restantes usos sean de carácter especialmente terciario y en ningún caso de vivienda.

Nivel 1. Edificio de oficinas.

Edificación de uso de oficinas en edificio exento o entre medianeras, situado sobre una parcela exclusiva inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Centro de oficinas.

Complejo formado por uno o más edificios destinados a actividades burocráticas y administrativas situado sobre una parcela de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

5. Local de espectáculos o reunión: Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

Nivel 1. Pequeño local.

Local situado en planta baja, con una superficie construida menor de 100 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 2. Local mediano.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, con superficie construida total de hasta 300 m<sup>2</sup> y acceso independiente desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, con semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta, sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

6. Instalación de Espectáculos o Reunión: La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requieren gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios singulares, de los que se excluye el uso de vivienda, o al aire libre.

7. Garaje / Aparcamiento: Se corresponde este uso con el de los locales destinados a la estancia permanente de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados.

Nivel 1. Local anejo.

Garaje anejo a otro uso del que es inseparable, en sótano o planta baja y con capacidad regulada en razón del otro uso.

Nivel 2. Garaje en bajos.

Situado en sótano o planta baja como servicio discrecional al público. Se autoriza también en planta primera siempre que ésta sea la última del edificio.

Nivel 3. Garaje en edificio singular.

En edificio exclusivo o con otros usos, normalmente terciarios, como servicios discrecional al público.

Artículo 197. Equipamiento Comunitario.

1. Local de uso colectivo: Es el local que, destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional o equipamiento), se halla situado en inmuebles que albergan otros

usos distintos, incluso el de vivienda, estando sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones restrictivas.

Nivel 1. Local pequeño.

Situado en bajo o plantas superiores de superficie construida hasta 250 m<sup>2</sup>, siempre por debajo de las posibles plantas de vivienda. El acceso podrá ser compartido con los restantes usos no residenciales.

Nivel 2. Local Mediano.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, con superficie construida inferior a 500 m<sup>2</sup>, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo desde la vía pública.

Nivel 3. Local sin limitación.

Local situado en planta baja, entreplanta o primera planta, sin limitación de superficie, situado por debajo de las posibles plantas destinadas a vivienda y acceso directo e independiente desde la vía pública.

2. Instalación de Uso Colectivo: Aquella que por su programa de necesidades, condiciones tipológicas, dimensiones, etc., requiere gran cantidad de espacio ubicándose en edificios singulares de los que se excluye el uso de vivienda.

Nivel 1. Instalación al aire libre.

Alberga actividades que preferentemente se realizan al aire libre y que suelen requerir gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas. Dentro de la misma instalación queda excluido el uso residencial, salvo el Nivel 4 de vivienda unifamiliar (local de vivienda).

Nivel 2. Instalación en edificio singular.

Ubicada en edificio singular exclusivo o mixto (con otros usos colectivos), no permitiéndose el uso de vivienda más que para la vigilancia, guarda y mantenimiento de la instalación.

Artículo 198. Edificabilidad en usos de equipamiento comunitario.

Cuando el equipamiento lo precise por necesidades técnicas, de diseño o de otro tipo, de forma justificada podrá aumentarse la edificabilidad hasta un 50% respecto de la establecida con carácter general en el artículo anterior.

Edificabilidad asignada a cada uso

USO GENÉRICO	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	ALTURAS	Edificabilidad	
Residencial	Centro urbano	Manzana cerrada intensiva I	3 plantas y/o 10.50 m	2.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Manzana cerrada intensiva II	4 plantas y/o 13.20 m	La resultante del resto de condiciones.	
		Vivienda unifamiliar extensiva	2 plantas y/o 6 m	1.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Vivienda unifamiliar intensiva	2 plantas y/o 6 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Hábitat troglodita	Áreas de protección integral: Cerros		1 planta y/o 3 m.	30 m <sup>2</sup> construidos
		Transición entre cerro y calle	Zona baja	2 plantas y/o 6 m	1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Zona media	2 plantas y/o 6 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Crecimientos urbanos		zona alta	1 ó 2 plantas y/o 3 ó 6 m (según casos)	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Vivienda unifamiliar intensiva	2 plantas y/o 7 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Enclaves de edificación rural		Manzana cerrada extensiva	2 plantas y/o 7 m	1.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		Áreas de protección integral	1 planta y/o 3 m.	A 30 m <sup>2</sup> construidos	
		Comercial turístico	1 planta y/o 3 m.	A estudiar según casos	
Industrial	Zona industrial	Edificio industrial	1 planta industrial ó 8 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Agrupación industrial en manzana	1 planta industrial ó 8 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Industria agropecuaria	1 planta industrial ó 8 m	1.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Industria singular aislada	1 planta industrial ó 8 m	1.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Industria singular I		Edificio Industrial	1 planta industrial ó 8 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Agrupación industrial en manzana	1 planta industrial ó 8 m	1.2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Industria Urbana Singular I	2 plantas industriales ó 8 m	1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Industria singular II		Industria terciaria	2 plantas y/o 7.50 m	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Industria Urbana Singular II	1 planta industrial ó 8 m	existente
			Centro Comercial	1 planta industrial ó 8 m	2.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Edificabilidad asignada a cada uso (continuación)

USO GENÉRICO	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	ALTURAS	Edificabilidad
Terciario	Zona terciaria	Industria terciaria	2 plantas	1.6 m2/m2
		Instalación terciaria en general	2 plantas	2.0 m2/m2
	Zona comercial	Comercial turístico	2 plantas	1.8 m2/m2
		Comercial	2 plantas	1.8 m2/m2
		Centro de oficinas	2 plantas	2.0 m2/m2

Equipamiento comunitario	Equipamiento comunitario	1. Centro Civico-Social	2 plantas	
		2. Centro Cultural	2 plantas	
		3. Centro Docente	2 plantas	
		4. Centro Sanitario	2 plantas	
		5. Centro Administrativo	2 plantas	
		6. Centro religioso	1 planta	
		7. Instalación comercial	2 plantas	
		8. Cementerio	1 planta	
		9. Equipamiento sin especificar	2 plantas	1.0 m2/m2
	Equipamiento deportivo	10. Instalación deportiva	1 planta	1.0 m2/m2
Espacios libres públicos	Parque Urbano	Parque	-	
		Plaza	-	
		Espacio libre	-	
	Recinto ferial	Recinto ferial	-	
		Infraestructuras		
		Instalación de Transporte y Comunicaciones		
Azucarera (a desarrollar con PERI)		Residencial singular		1.8 m2/m2
		Comercial		Ver Uso Pormenorizado
		Instalación terciaria en general		Ver Uso Pormenorizado
		Industria urbana singular II		Ver Uso Pormenorizado
		Equipamiento comunitario		a
		Recinto ferial		
		Espacio libre		

CAPÍTULO SEXTO

Compatibilidad entre usos

Artículo 199. Compatibilidad entre usos.

1. La compatibilidad entre usos globales y pormenorizados y usos pormenorizados y detallados es la establecida en los cuadros incluidos a continuación.

2. La manzana, que se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme, es el ámbito donde deben fijarse los porcentajes de compatibilidad establecidos entre usos pormenorizados y detallados.

Artículo 200. Establecimiento de usos compatibles.

1. Será precisa la tramitación de un estudio de detalle de compatibilidad de usos en el que se justifique que el uso compatible propuesto no supera el porcentaje máximo asignado para cada zona.

2. No será precisa la tramitación de estudios de detalle de compatibilidad de usos para la ejecución de viviendas unifamiliares en uso característico de plurifamiliar.

Artículo 201. Compatibilidad con infraestructuras e instalaciones.

1. Las infraestructuras existentes en el momento de ser aprobado definitivamente el PGOU, empleadas para dar servicio a la edificación, tales como estaciones depuradoras de aguas residuales, instalaciones de toda índole para el suministro de agua potable (pozos, grupos de bombeo depósitos), transformadores eléctricos etc., se consideran compatibles, y por tanto servidumbres urbanas, con independencia del uso para el cual se destine el suelo sobre el que se ubican o bien su clasificación urbanística.

2. En concreto, y con carácter no exhaustivo, se consideran servidumbres urbanas compatibles, las siguientes:

ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN

ÍNDICE

CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

- Artículo 1. Ámbito de aplicación y régimen general.
- Artículo 2. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio.
- Artículo 3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.
- Artículo 4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.
- Artículo 5. Instalaciones especiales.
- Artículo 6. Redes superficiales y aéreas.
- Artículo 7. Balización y señalización de las obras.
- Artículo 8. Limpieza viaria en las obras y contenedores.
- Artículo 9. Residuos durante la ejecución de obras.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES, ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera. Red viaria. Tráfico y aparcamientos

- Artículo 10. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.
- Artículo 11. Secciones mínimas de viario.
- Artículo 12. Firmes y pavimentos.
- Artículo 13. Señales verticales.
- Artículo 14. Marcas viales. Señalización horizontal.

Sección Segunda. Jardinería.

- Artículo 15. Condiciones generales.
- Artículo 16. Condiciones de protección del arbolado y jardines.
- Artículo 17. Sistema de riegos.
- Artículo 18. Condiciones del suelo y las tierras.
- Artículo 19. Especies vegetales adecuadas.
- Artículo 20. Plantación y siembra.
- Artículo 21. Conservación de las superficies ajardinadas.
- Artículo 22. Ejecución de alcorques para arbolado.
- Artículo 23. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Sección Tercera. Equipamiento y mobiliario urbano.

- Artículo 24. Condiciones generales.
- Artículo 25. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.
- Artículo 26. Papeleras y bancos.



Artículo 27. Contenedores de residuos urbanos.

Sección Cuarta. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

Artículo 28. Generalidades y normativa aplicable.

Artículo 29. Caudales de cálculo.

Artículo 30. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Artículo 31. Características de la red.

Artículo 32. Colocación y montaje de los conductos.

Artículo 33. Características de las piezas espectales y otros materiales y equipos.

Artículo 34. Redes de abastecimiento en hábitat en cuevas.

Sección Quinta. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Artículo 35. Generalidades y normativa aplicable.

Artículo 36. Tipo de red. Caudales de cálculo.

Artículo 37. Redes de saneamiento en hábitat en cuevas.

Artículo 38. Evacuación de aguas pluviales de los cerros.

Artículo 39. Dimensionamiento de los conductos.

Artículo 40. Características de la red.

Artículo 41. Características de los conductos.

Artículo 42. Colocación de los conductos.

Artículo 43. Obras especiales.

Sección Sexta. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Artículo 44. Relación con la Empresa Suministradora, Condiciones Generales.

Artículo 45. Reglamentaciones y Normas.

Artículo 46. Previsión de cargas.

Artículo 47. Redes de Media Tensión.

Artículo 48. Centros de transformación.

Artículo 49. Transformadores.

Artículo 50. Cuadro de baja tensión.

Artículo 51. Batería de condensadores.

Artículo 52. Red de baja tensión.

Sección Séptima. Redes de alumbrado público.

Artículo 53. Niveles de iluminación.

Artículo 54. Condiciones generales.

Artículo 55. Condiciones particulares.

Artículo 56. Fuentes de luz y lámparas.

Artículo 57. Luminarias.

Artículo 58. Redes de distribución, mando y tierras.

Artículo 59. Centros de mando.

Artículo 60. Obra civil.

Sección octava. Semaforización.

Artículo 61. Condiciones Generales.

Sección novena. Telecomunicaciones.

Artículo 62. Telecomunicaciones en proyectos de urbanización.

Artículo 63. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

Artículo 64. Canalizaciones.

Artículo 65. Arquetas.

Artículo 66. Pedestales.

Sección Décima. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

Artículo 67. Condiciones generales.

Sección Undécima. Otras redes de comunicación.

Artículo 68. Condiciones Generales.

Sección Duodécima. Redes de suministro y distribución de gas.

Artículo 69. Objeto. Condiciones Generales.

Artículo 70. Criterios de diseño y cálculo.

Artículo 71. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

Artículo 72. Condiciones de las obras.

Sección Decimotercera. Conducciones en galería. Galerías de Servicios.

Artículo 73. Condiciones Generales.

Artículo 74. Condiciones de urbanización en hábitat en cuevas.

Artículo 75. Redes de abastecimiento en hábitat en cuevas.

Artículo 76. Redes de saneamiento en hábitat en cuevas.

Artículo 77. Evacuación de aguas pluviales de los cerros.

Sección Decimocuarta. Residuos.

Artículo 78. Residuos durante la ejecución de obras.

Artículo 79. Aceites.

Artículo 80. Inertes.

Sección Decimoquinta. Uso comercial.

Artículo 81. Implantación de actividades futuras.

Artículo 82. Medidas a adoptar por las actividades de uso comercial.

Sección Decimosexta: Afecciones ambientales para la creación de polígonos industriales.

Artículo 83. Normas Generales.

Artículo 84. Ejecución de viario.

Artículo 85. Red de abastecimiento de agua.

Artículo 86. Red de alcantarillado, depuración y vertido.

Artículo 87. Red de energía eléctrica, alumbrado y energías renovables.

Artículo 88. Jardinería.

Artículo 89. Parámetros reguladores.

Artículo 90. Condiciones estéticas.

Artículo 91. Arquitectura bioclimática.

Artículo 92. Materiales.

Artículo 93. Entidades de Conservación.

Artículo 94. Reducción en origen de la contaminación.

Artículo 95. Adopción de buenas prácticas.

## CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

### CAPÍTULO 1

#### Aspectos generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación y régimen general.

1. Las presentes Ordenanzas establecen las normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redacten al amparo del PGOU, como desarrollo de los Planes Parciales o Especiales o en desarrollo de Estudios de Detalle.

2. Serán de aplicación igualmente, a aquellas obras de urbanización que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamiento, alumbrado, electricidad, telefonía, etc.

3. El contenido y tramitación de los proyectos de urbanización así como la determinación de los sujetos responsables de la conservación de las obras de urbanización, queda regulado en la Normativa Urbanística de Régimen General del PGOU.

4. Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructuras.

5. En cuanto al abastecimiento de agua potable y saneamiento de aguas residuales, se establecen condiciones generales que podrán ser aplicadas cuando se ejecuten obras de urbanización.

6. Para todo lo no contemplado en este documento relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Andaluza y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras de servicios públicos.

7. Además de las presentes ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realizan alusiones a normas específicas, se entiende extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

Artículo 2. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 2,50 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1,00 metros del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8,00 metros, en áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán

excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de PVC de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 5. Instalaciones especiales.

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreas, torres y tendidos aéreas, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 6. Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreas actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreas tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreas cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Artículo 7. Balización y señalización de las obras.

1. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Características generales:

a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria», podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

3. Señalización y balizamientos mínimos:

a) Toda obra deberá estar advertida por la señal «peligro de obras».

b) Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que

limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

c) Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

#### 4. Señalización complementaria:

a) La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

b) Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

c) Cuando las obras reduzcan más de 3,00 metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección obligatoria».

#### 5. Señalización nocturna:

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

#### 6. Modo de efectuar las obras.

a) Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a 3,00 metros libres para el tráfico.

b) Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a 6,00 metros libres para el tráfico.

c) Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicados a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

#### 7. Pasos de peatones:

a) En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

b) Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráficos, que deberá estar balizada durante la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 km/h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.

c) Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

#### Artículo 8. Limpieza viaria en las obras y contenedores.

1. Será obligatoria la limpieza viaria en las zonas donde se ejecuten las obras. De esta obligación responderán los promotores de las mismas.

2. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización Municipal.

3. Los contenedores serán en todo caso cubas cerradas que eviten el depósito de otro tipo de residuos que no sean los específicos de las obras.

#### Artículo 9. Residuos durante la ejecución de obras.

Todos los residuos que pudieran originarse durante las actuaciones proyectadas serán recogidos y depositados en contenedores específicos. En cualquier caso, se cumplirán los preceptos recogidos en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, en el Decreto 283/1995 por el que se aprueba el

Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones específicas de las obras de urbanización

#### Sección Primera. Red viaria. Tráfico y aparcamientos

##### Artículo 10. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

2. La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

3. A toda finca fuera de línea le será de aplicación la normativa aplicable para las edificaciones fuera de ordenación.

4. Los proyectos de urbanización deberán redactarse y ejecutarse teniendo en cuenta las previsiones establecidas en el Decreto Andaluz 72/1992, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

##### Artículo 11. Secciones mínimas de viario.

1. En suelo urbano o urbanizable ordenado en el que estén fijadas desde el PGOU las alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

2. Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales habrán de tenerse en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3. De forma general toda vía de nueva apertura será de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 10,50 metros, incluidos acerados si es de tráfico rodado y de 5,00 metros, si es exclusivamente peatonal. En caso de tratarse de vías interiores de parcela con uso privado, su anchura mínima podrá ser de 5,00 metros.

##### 4. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

a) La anchura mínima de carriles circulatorios será de 3,50 metros, con lo que la calzada mínima será de 7,00 metros de anchura. Cualquier disminución de la sección indicada deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos. La anchura mínima de carriles dependerá de la jerarquía viaria del núcleo especificado en los planos de información.

b) En vías de primer orden la anchura mínima de los carriles circulatorios será de 3,50 metros, con lo que la calzada mínima será de 7,00 metros de anchura. En vías de segundo orden el ancho mínimo de los carriles circulatorios será de 2,75 metros y el ancho máximo de 3,20 metros, siendo la calzada mínima de 5,50 metros y la máxima de 6,40 metros. En vías de tercer orden el ancho mínimo de carriles será de 2,30 metros y el máximo de 2,75 metros, siendo la calzada mínima de 4,60 metros y la máxima de 5,50 metros.

c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,30 metros.

## 4. Secciones mínimas de aceras:

a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 2,00 metros desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón. En vías con anchura superior a 12 metros, la anchura de las aceras será de 2,25 metros.

b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Ejecución se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.

c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

## 5. Secciones mínimas de Aparcamientos:

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 x 3,30 metros.

## Artículo 12. Firmes y pavimentos.

1. Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos Municipales.

2. La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

## 3. Firmes en calzada.

## a) Firmes de Adoquinado.

- A.S.1. Para tráfico rodado intenso.

Composición: Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Mortero de cemento de 300 kg en seco: 5 a 7 cm.

Adoquinado de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

- A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición: Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial: 15 cm.

Lecho de arena.

Adoquín de 8 cm de hormigón, con recebo de arena en juntas.

-A. Adoquinado de piedra.

Composición: Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

- E.P. Calles Peatonales.

Composición: Zahorra natural: 10 cm.

Hormigón H-100: 10 cm.

Empedrado sobre mortero de 300 kg de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kg, de cemento.

## b) Firmes de Hormigón.

- Tipo H.

Composición: Zahorra compactada: 30 cm.

Hormigón H-200: 20 cm.

## c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

- Tipo «G» Grava cemento.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Grava cemento: 20 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

-Tipo «Z». Zahorra.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Zahorra artificial: 20 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

## d) Firme Mixto.

Composición: Zahorra natural: 30 cm.

Hormigón H-100: 15 cm.

Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

## 4. Bordillos y Líneas de Agua:

a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15x30, biselado con 3 cm de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.

b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón de 200 kg de cemento.

d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

## 5. Pavimentos blandos:

a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

## Artículo 13. Señales verticales.

1. Será obligatorio incluir la señalización de tráfico en los proyectos de urbanización. Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.

2. La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos Municipales, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.

3. Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

4. Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de diecio-



cho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.

5. Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

6. Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

7. Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

8. Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

#### Artículo 14. Marcas viales. Señalización horizontal.

1. Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2. Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3. Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

#### Sección segunda. Jardinería

#### Artículo 15. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento o de la entidad urbanística colaboradora encargada de la conservación de la urbanización.

3. En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

#### Artículo 16. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3,00 metros desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

#### Artículo 17. Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de «Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes».

Es obligatoria la instalación de sistemas de riego localizado mediante goteo, difusores y/o microaspersión en todas las superficies ajardinadas, con independencia de su extensión.

#### Artículo 18. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compostos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

#### Artículo 19. Especies vegetales adecuadas.

En los servicios técnicos municipales se facilitará una relación de especies vegetales adecuadas para el ajardinamiento de Benalúa.

En general se recomiendan especies y variedades que tengan pocos requerimientos de agua, adaptación al clima mediterráneo, fácil mantenimiento, resistencia a plagas, sistema radicular no problemático y que no provoquen alergias.

Se considera muy aconsejable la utilización de árboles arbustos y otras especies vegetales autóctonas como labiadas y aromáticas para setos, macizos y borduras.

#### Artículo 20. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y la especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 21. Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

Artículo 22. Ejecución de alcorques para arbolado.

1. En los viales de anchura superior a 7 metros deberán ejecutarse alcorques para arbolado.

2. Los alcorques deberán realizarse cada 10 metros, bien integrados en la acera o mediante espacios reservados en la franja destinada a aparcamientos. Siempre debe quedar un espacio superior a 1,50 metros entre el borde del alcorque y la alineación de la calle.

3. El lado mínimo de los alcorques será de 1 metro. El fondo debe conectar con el suelo propio del terreno para que las raíces no tengan impedimento para profundizar, para lo cual habrán de retirarse los elementos que impidan o dificulten el normal desarrollo del sistema radicular de los árboles.

4. El relleno se hará con tierra vegetal enriquecida con abono orgánico o compost. El riego por goteo deberá dejarse instalado junto con la plantación de árboles adecuados que serán indicados por los servicios técnicos municipales.

Artículo 23. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

a) Memoria.

Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno y características del suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

Deberá constar el nombre científico de las plantas a utilizar (acompañado o no del nombre común), además de la variedad concreta ornamental.

b) Planos.

Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 metros, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos.

Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones.

Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

Sección Tercera. Equipamiento y mobiliario urbano

Artículo 24. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Artículo 25. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4. Las zonas de juego deberán cumplir el Decreto Andaluz 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o norma que lo sustituya.

Artículo 26. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal que se prevea, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Artículo 27. Contenedores de residuos urbanos.

1. En el proyecto de urbanización deberá delimitarse los espacios y puntos en los que se ubicarán los contenedores de residuos. Se repartirán homogéneamente previa consulta con los servicios técnicos municipales, que serán los que determinen el lugar de ubicación.

2. En función de las previsiones de población se relacionará el número de contenedores necesarios, con una dotación mínima de 20 litros por habitante y día.

3. Los promotores de la urbanización deberán colocar en espacios reservados e independientes que se ejecuten al efecto, contenedores específicos para el sistema de recogida de carga lateral, homologados y con características aceptadas previamente por los servicios técnicos.

4. Será a cargo de los promotores de la urbanización, como elemento de mobiliario urbano, la primera colocación de contenedores. La reposición posterior de contenedores será por cuenta del Ayuntamiento.

Sección Cuarta. Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes

Artículo 28. Generalidades y normativa aplicable.

1. Sólo se incluyen en esta sección las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables.

2. Son aplicables la Normativa vigente sobre condiciones de Protección contra incendios en los edificios y el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua Potable (Decreto 190/1991).

Artículo 29. Caudales de cálculo.

1. Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/ha.

3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por ha.

4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

Consumo previsto en función de distintos usos y edificaciones

Edificio o tipo de consumo	Máximo	Normal	Económico
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Equipamiento docente		50	
Hospital sin incluir riego ni lavandería (por paciente)	650	450	300
Oficina (por oficinista)	70	50	40
Fábrica (por persona)	-	80	50
Riego de calles (por m <sup>2</sup> )	-	1,2	-
Jardines públicos, época estival (por m <sup>2</sup> )	-	2,0	-
Colocación en obra de 1000 ladrillos	-	750	-
Garajes (por coche lavado)	-	200	-

Artículo 30. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

1. Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 100 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- f1. Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- f2. Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- f3. Empuje de tierras adyacentes.
- f4. Sobrecarga de tráfico.

f5. Acciones térmicas.

2. Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigente.

3. Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

4. Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora

5. Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas por AENOR.

Artículo 31. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos, discutirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4. De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por la empresa concesionaria.

Artículo 32. Colocación y montaje de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Departamento Técnico municipal o de la empresa suministradora acuerde.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cm.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2. Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas «T», curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 33. Características de las piezas especiales y otros materiales y equipos.

1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2. Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3. Todas las piezas especiales deberán ser de acero inoxidable AISI 316, espesor mínimo 4 mm, salvo las instaladas en conductos plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.

4. Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

5. Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas que en cada momento tenga establecidas las Empresa Suministradora

6. Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por los servicios técnicos municipales o de la empresa suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7. Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa suministradora.

Artículo 34. Redes de abastecimiento en hábitat en cuevas.

Toda la red se realizará con materiales de primera calidad.

Las redes de abastecimiento se realizarán mediante doble tubería para un mayor control de las fugas. Un tubo de PVC recubrirá el tubo de la red.

La doble tubería entrará en las arquetas que estarán provistas de salidas para la evacuación de las fugas.

En calles sobre cuevas se dispondrán las tuberías sobre una base de hormigón armado que permitirá que en caso de fuga, el agua se derive a otras zonas del terreno que no sean las estancias de la cueva.

Sección Quinta. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

Artículo 35. Generalidades y normativa aplicable.

1. Sólo se incluyen en esta sección las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes

que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales.

2. Será de aplicación asimismo, el Real Decreto-Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

3. Los suelos de crecimiento se dotará de una red separativa de aguas pluviales.

Artículo 36. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1. Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

2. En desarrollo urbanos de nueva creación se utilizará sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales.

Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista, pero en ningún caso podrán adoptarse valores o condiciones menos exigentes que los siguientes:

a.1) Extensión de la cuenca: Abarcará siempre la cuenca natural, cuya delimitación se hará considerando tanto las pendientes naturales del terreno como la existencia de colectores que puedan ser tributarios de la red o colectores en estudio. A estos efectos, el estudio se hará considerando que el 100% de la superficie de la cuenca ha alcanzado el desarrollo previsto en el Plan.

a.2) Lluvia: Las intensidades a tener en cuenta serán las que figuran en el Cuadro A.1.

a.3) Período de retorno:

K = 0,30	para terrenos sin urbanizar.
K = 0,21	para zonas verdes sin edificación.
K = 0,15	para zonas con menos del 10% de la superficie ocupada por viales más edificios.
K = 0,12	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 10% y el 20%.
K = 0,06	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 20% y el 50%.
Te = 10 min	para zonas con superficie ocupada por viales y edificios superiores al 50%.
L = longitud en km	medida según la línea de máxima pendiente, desde un absorbedero (sumidero, imbornal, arqueta, caz, obra de fábrica o cualquier otra estructura de incorporación a la red) hasta el límite de la cuenca o subcuenca considerada.
J = pendiente	en tanto por uno (m/m) de la línea definida en el párrafo anterior.

Es necesario realizar un estudio general con análisis de seguridad y costes del que se deducirían los valores a tener en cuenta. Entre tanto y de forma provisional se aportarán los siguientes:

- Canalizaciones o entubaciones de cauces naturales existentes: TR = 500 años
- Zonas con posibilidad de inundación de inmuebles, garajes, sótanos o cualquier otro tipo de construcción:
- Colectores primarios y Emisarios: TR = 50 años



- Ramales secundarios: TR = 25 años
- Zonas urbanas en las que pueda admitirse la escorrentía superficial por la vía pública, sin riesgos de daños por inundación a inmuebles y construcciones colindantes:
- Colectores primarios: TR = 10 años
- Ramales secundarios: TR = 5 años
- Estaciones de bombeo y aliviaderos: El período de retorno a considerar será el mayor de los que corresponde a la red que le aporta el caudal. El número de bombas a instalar será el que resulte de aumentar en una unidad las que resulten necesarias para evacuar el caudal de cálculo obtenido, siendo todas las bombas a instalar de idénticas características.

a.4) Tiempos de concentración: Se obtendrá como suma de los tiempos de escorrentía y de recorrido. Los tiempos de escorrentía a aplicar serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas, con red de saneamiento dotada de sumideros:

Te = 10 minutos

- Resto: Se aplicará la expresión:

$$Te = [K \cdot [L/J^{1/4}]^{0,76} \times 60] \text{ minutos}$$

En la que:

- K = 0,30 para terrenos sin urbanizar.
- K = 0,21 para zonas verdes sin edificación.
- K = 0,15 para zonas con menos del 10% de la superficie ocupada por viales más edificios.
- K = 0,12 para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 10% y el 20%.
- K = 0,06 para zonas con superficie ocupada por viales y edificios comprendidos entre el 20% y el 50%.
- Te = 10 min para zonas con superficie ocupada por viales y edificios superiores al 50%.
- L = longitud en km medida según la línea de máxima pendiente, desde un absorbedero (sumidero, imbornal, arqueta, caz, obra de fábrica o cualquier otra estructura de incorporación a la red) hasta el límite de la cuenca o subcuenca considerada.
- J = pendiente en tanto por uno (m/m) de la línea definida en el párrafo anterior.

CUADRO A.1.

DURACIÓN	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS	50 AÑOS	100 AÑOS	200 AÑOS	500 AÑOS	750 AÑOS	1000 AÑOS
PERÍODO DE RETORNO												
10 min.	21,58	29,52	34,00	37,14	39,55	41,52	47,00	54,39	61,75	71,46	75,75	78,80
20 min.	31,46	43,04	49,58	54,15	57,68	60,54	68,53	79,31	90,04	104,20	110,47	114,91
30 min.	39,51	54,05	62,26	68,00	72,43	76,03	86,06	99,59	113,07	130,86	138,72	144,30
60 min.	51,10	69,91	80,52	87,95	93,67	98,33	111,30	128,80	146,24	169,24	179,41	186,62
120 min.	64,34	88,01	101,37	110,72	117,75	123,78	140,11	162,14	184,08	213,03	225,84	234,92
360 min.	87,16	119,23	137,33	150,00	159,75	167,69	189,81	219,65	249,38	288,60	305,94	318,25
720 min.	96,13	131,53	151,50	165,48	176,25	185,01	209,43	242,37	275,18	318,47	337,61	351,19
1440 min.	106,27	145,35	167,41	182,84	194,74	204,41	231,37	267,74	303,97	351,77	372,91	387,90

Valores en (l/m<sup>2</sup>) en el intervalo de tiempo indicado.

Los tiempos de recorrido se obtendrán a partir de la velocidad media del agua en el colector y de su longitud. Se procederá por iteración hasta lograr una aproximación mejor que el 90%.

- a.5) Coeficiente de escorrentía: Se adoptarán los siguientes:

CLASIFICACIÓN ZONA	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
I	Ocupación 100% por viales + edificación	1
II	Residencial con 100 a 150 vvdas./ha	0,9
III	Residencial con 25 a 100 vvdas./ha	0,8
IV	Residencial con 0 a 25 vvdas./ha	0,6
V	Industrial, parcelas útiles 500 m <sup>2</sup>	0,9
VI	Industrial, parcelas útiles 5 > 500 m <sup>2</sup>	0,8
VII	Deportivas, parques y jardines	0,6
VIII	Terrenos sin urbanizar.	0,5

Quando existan zonas de diferente clasificación con contribución superior al 20% del total de la cuenca, se podrá calcular un coeficiente de escorrentía como media ponderada de los indicados en la tabla anterior, considerando para ello únicamente las zonas que representen el 20% o más de la superficie total de la cuenca.

a.6) Intensidad de cálculo: Las intensidades de cálculo serán, para cada subcuenca considerada, las que correspondan a un aguacero con duración igual al tiempo de concentración en dicha subcuenca y un periodo de retorno que se adoptará según los criterios establecidos anteriormente. A estos efectos, se adoptarán los valores del cálculo según la Instrucción 5.2-IC Drenaje superficial, MOPU 1990.

b) Aguas negras: En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 500 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4.

En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg)ha, debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reservado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/ha.

Artículo 37. Redes de saneamiento en hábitat en cuevas.

Toda la red se realizará con materiales de primera calidad.

Las redes de saneamiento se realizarán mediante doble tubería para un mayor control de las fugas. Un tubo de PVC recubrirá el tubo propio de la red.

La doble tubería entrará en las arquetas que estarán provistas de salidas para la evacuación de las fugas.

Todas las arquetas se asentarán sobre un lecho de material granular.

En calles sobre cuevas se dispondrán las tuberías sobre una base de hormigón armado que permitirá que en caso de fuga, el agua se derive a otras zonas del terreno que no sean las estancias de la cueva.

Artículo 38. Evacuación de aguas pluviales de los cerros.

En la zona de transición entre el cerro y la calle, donde se produce coexistencia de viviendas cueva y viviendas habituales se no puede ocupar con edificación las salidas de aguas pluviales de los cerros. Estas se indican en los planos de información y ordenación.

En caso de realizarse nuevas construcciones estas deben respetar los espacios de evacuación de aguas y, en el caso de no existir, plantearlos en el proyecto.

#### Artículo 39. Dimensionamiento de los conductos.

##### 1. Diagrama auxiliar de cálculo:

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2. En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

##### a) Dilución mínima.

Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 5:1.

##### b) Aliviaderos.

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

##### c) Estaciones de bombeo.

Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo Documento, el caudal de cálculo será el correspondiente al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales. Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la Estación de bombeo, adoptándose el periodo de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre n+1, siendo n el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso. Es decir:

$$\text{Núm. Bombas} = \frac{\text{Caudal de cálculo (m}^3\text{/sg)}}{\text{Caudal nominal de 1 bomba}} + 1$$

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

##### 3. Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

##### 4. Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo

de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 metros

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1. Peso propio del conducto.
2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
3. Empuje de tierras.
4. Empuje de aguas, cuando exista.
5. Sobrecarga de tráfico.
6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
7. Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

#### Artículo 40. Características de la red.

##### 1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse si su anchura es mayor o igual a 15 metros, distantes siempre como mínimo 0,50 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

##### 2. Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa de los servicios técnicos municipales o de la empresa suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

#### Artículo 41. Características de los conductos.

##### 1. Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación AENOR o cualquier otra que sea de aplicación en aquellos casos que la Compañía suministradora lo requiera. En su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

##### 2. Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8,00 metros De columna de aguas, es decir, 0,8 kg/cm<sup>2</sup>.

##### 3. Pruebas en servicio.

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según el método que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 kg/cm<sup>2</sup> durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 kg/cm<sup>2</sup>.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 kg/cm<sup>2</sup> no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$$W = \varnothing n \times L \varnothing n = \text{Diámetro interior en metros. } L = \text{Longitud de prueba en metros}$$

#### 4. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso quedan especialmente prohibidas el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

#### Artículo 42. Colocación de los conductos.

##### 1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento.

La anchura de la zanja deber ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o más tendida que 1H:1V.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que 1H:1V.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula  $B = Dc + 2 \times 0,25$  metros siendo Dc el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 metros sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm., por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Procto Modificado.

##### 2. Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

#### Artículo 43. Obras especiales.

##### 1. Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm<sup>2</sup>.

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas «tengan movimiento» dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 metros y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 metros y a 0,50 metros de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 25,00 metros.

##### 2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,50 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma. Las acometidas se conectarán siempre a pozo de registro. Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá una arqueta de 40 x 40 cms, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad.

#### Sección Sexta. Redes de suministro y distribución de energía eléctrica

#### Artículo 44. Relación con la Empresa Suministradora. Condiciones generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

#### Artículo 45. Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

1. Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2. Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias (aprobado por R.D. 3275/1982).

3. Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 842/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

Toda las instalaciones urbanas que se desarrollen en suelos urbanizables deberán soterrarse.

#### Artículo 46. Previsión de cargas.

Para la totalidad de la superficie a urbanizar, se realizará al menos la siguiente previsión de cargas:

Viviendas: Según REBT.

Locales comerciales:

Potencia mínima: 100 W/m<sup>2</sup>.

Equipamiento docente:

Potencia necesaria: 500 W/plaza.

Se considerará 5 m<sup>2</sup>/plaza.

Equipamiento social:

Potencia necesaria: 50 W/m<sup>2</sup>.

Equipamiento deportivo:

Potencia necesaria: 50 W/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 47. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán «cilíndricas» en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

#### Artículo 48. Centros de transformación.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública.

La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>. Eléctricamente el esquema de

los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

#### Artículo 49. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA

Transformadores:	50
	100
	160
	250
	400
	630
	1.000

#### Artículo 50. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

#### Artículo 51. Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, se establezcan.

#### Artículo 52. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Volios. Se pondrán establecer circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

#### Sección Séptima. Redes de alumbrado público

#### Artículo 53. Niveles de iluminación.

Habrá que distinguir como paso previo para todos los cálculos luminotécnicos los tipos de vía y zonas a iluminar:

- Vías cuyo ancho no sea superior a 10 metros (Tipo 1).
- Vías cuyo ancho no sea superior a 12 metros, ni inferior a 10 metros (Tipo 2).
- Vías de ancho superior a 12 metros (Tipo 3).
- Plazas, parques públicos y zonas ajardinadas (Tipo 4).

#### \* Niveles de iluminación:

Los niveles mínimos de iluminación horizontal media y coeficientes de uniformidad para las diferentes vías públicas y espacios públicos libres serán los que se indican en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4
Iluminación Horizontal Media	15-20 lux	20-25 lux	25 lux	15 lux
Uniformidad Global U(0)	0,4	0,4	0,4	
Uniformidad longitudinal	0,5	0,6	0,6	0,30
Deslumbramiento U (L)	5	5		



Artículo 54. Condiciones generales.

1. Tipos de luminaria y fuentes luminosas:

Serán las indicadas al respecto por los servicios técnicos.

2. Tipos de sustentaciones.

Las luminarias irán fijadas mediante báculos y brazos murales de acero galvanizado.

Para la determinación de su altura e interdistancia se estará a lo dispuesto en el Cuadro de Parámetros de uniformidades y deslumbramientos. No obstante, los báculos no podrán tener una altura inferior a los 7,00 metros, para vías de tipo 1, y de 9,00 metros, para las de tipo 2 y 3. Para el caso de los brazos murales su altura no será inferior a 4,50 metros

3. Disposición en planta de los puntos de luz.

Se colocarán pareadas, al tresbolillo o unilaterales.

4. Materiales.

Para las sustentaciones se utilizará chapa de acero galvanizada de 2 a 3 mm, de espesor, con la puerta de registro a más de 30 cm, del suelo y con los pernos de anclaje de 25 mm, de diámetro, de longitudes mínimas 70 cm, para los báculos y 50 cm, para los postes.

La carcasa de las luminarias será de aluminio, con equipo de encendido incorporado.

El conjunto luminaria-carcasa será de tipo II, según la notación de la NTE-IEE., con un rendimiento mínimo del 60%.

5. Canalizaciones.

La canalización del alumbrado público se realizará preferentemente por la acera, reforzándose convenientemente cuando atravesase calzadas.

Los detalles de zanjas se ajustarán a lo establecido en las NTE-IEE., en cuanto a sus dimensiones, materiales, disposiciones, etc.

6. Cálculo.

En cuanto al cálculo de las distancias entre luminarias se podrá utilizar el método de cálculo simplificado, por factor de utilización:

$$d = \frac{F \cdot U \cdot F_m}{E_{md} \cdot A}$$

Siendo:

- d = distancia entre luminarias, en metros.
- F = Flujo luminoso, en lumens, de una lámpara.
- FM = Factor de mantenimiento, se adoptará un valor entre 0,7 y 0,8 (carcasa ventilada), en función del sistema de mantenimiento que se utilice y de las características de la contaminación atmosférica.
- U = Factor de utilización, dato de la curva de utilización suministrado por el fabricante de la lámpara.
- Edm = Nivel de iluminación, en lux.
- A = Anchura de la calzada, en metros.

7. Los desarrollos en suelo urbanizable deberán tener las instalaciones de alumbrado público soterradas en el proyecto de urbanización.

Artículo 55. Condiciones particulares.

En particular, para el alumbrado público, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Las secciones mínimas de los conductores subterráneos serán de 6 mm<sup>2</sup>.
- Las secciones mínimas de los conductores del interior de las farolas serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.
- Los conductores serán de tipo aislamiento nominal (doble capa) 1.000 V.
- Todas las masas metálicas estarán conectadas a tierra.
- Todas las puestas a tierra serán de tipo equipotencial.
- La protección diferencial será de 300 mA.

- El diseño y construcción de la instalación se adaptará a lo indicado en la normativa técnica NTE: Alumbrado Exterior.

- En el caso de Báculos las luminarias llevarán el equipo auxiliar incorporado y contendrán equipo reductor de consumo.

- Cada punto de luz llevará instalada un cofre de derivación homologado.

- La instalación de preparación de contadores estará compuesta de los siguientes elementos:

1. Módulo para albergar dos contadores de energía activa y reactiva.
2. Fusibles de protección de contador.
3. Equipo de discriminación horaria.

Para el cálculo de la sección de los conductores de utilizará el método de densidad de corriente para instalación trifásica equilibrada, con 380/220, considerándose además la caída de tensión entre los puntos extremos de la instalación.

La instalación de alumbrado público contará además con su correspondiente cuadro de mando, formado al menos por:

- Elementos de mando: Célula fotoeléctrica. Contactador. Interruptor.
- Elementos de protección: Interruptor magnetotérmico. Interruptor diferencial (300 mA). Cortacorriente fusibles calibrados.

En cualquier caso, la instalación de alumbrado público se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento de Benalúa. Todos los elementos que componen la red habrán de ser homologados por el Ayuntamiento de Benalúa.

Artículo 56. Fuentes de luz y lámparas.

1. Lámparas de incandescencia con yodo. Su color es blanco rosado similar al de las lámparas de incandescencia. Dado el proceso regenerativo del filamento a lo largo de su vida (2.000 horas) el flujo luminoso permanece prácticamente constante. Resultan de menor tamaño que las anteriores, precisando de un vidrio más resistente (casi siempre cuarzo). Al igual que ocurría en las lámparas incandescentes el rendimiento, (de 20 a 26 lúmenes/vatio), se ve afectado por las variaciones de tensión en la red.

2. Lámparas de luz mezcla o mixta. Su color es blanco aproximándose a la luz del día. Contiene una misma ampolla, un filamento incandescente y un tubo de descarga de vapor de mercurio de alta presión, conectados en serie. El filamento incandescente realiza una doble función, como fuente de luz y como estabilizador del bulbo de descarga, por lo que, al contrario de las demás lámparas de vapor de mercurio, no necesitan accesorios para su funcionamiento. Durante el mismo, el flujo emitido por la lámpara, se reduce por las razones que se indica, para las lámparas incandescentes y las de vapor de mercurio. El rendimiento (de 18 a 22 lúmenes/vatio) y el consumo de la lámpara, así como su vida (3.000 horas) están muy influenciados por las variaciones de tensión en la red. Se usan en interiores y en exteriores (calles, plazas, etc.).

3. Lámparas de vapor de mercurio. Emiten una luz blanca. Se fabrican con la ampolla clara, de vidrio normal o extraduro, metalizadas o no, si bien es cierto que las más utilizadas para el alumbrado de las vía públicas son de ampolla de vidrio extraduro, sin metalizar y de color corregido mediante el recubrimiento interior de la ampolla con una sustancia fluorescente. Posee un alto rendimiento luminoso, 32 a 55 lúmenes/vatio y una larga vida media (12.000 horas). Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce debido a que el tubo del arco se ennegrece gradualmente por depósito del material que emite el electrodo, y a causa de la contaminación del gas del arco por éste mismo material y por el gas que pe-

netra en su interior. Por otra parte, no son tan susceptibles a las variaciones de tensión en la red como les ocurría a las lámparas anteriores. Se utilizan en alumbrado exterior (público, instalaciones industriales, obras) e interior.

4. Tubos fluorescentes. El color de la luz es blanco. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce porque el tubo se ennegrece, principalmente en sus extremos, al depositarse la materia emisora de los electrodos y el mercurio. El consumo y el rendimiento luminoso (de 50 a 75 lúmenes/vatio) de los tubos fluorescentes son poco influenciados por las variaciones de tensión. Estas acortan la vida del tubo, que posee una vida media de 7.500 horas, aunque su influencia es relativamente poco importante, menor incluso que las lámparas de vapor de mercurio.

5. Lámparas de sodio. Se presenta en baja o alta presión. En el primer caso, la luz es monocromática amarilla, con un elevado rendimiento luminoso (hasta 178 lúmenes/vatio) y una larga vida (5.000 horas). Su utilización se limita a aquellos casos en que no tiene una gran importancia la discriminación de colores, por ello deben iluminarse las señales de tráfico con fuentes que permitan una adecuada reproducción de colores en aquellas vías que cuenten con un alumbrado realizado con lámparas de sodio. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce por los mismos motivos a los indicados para las lámparas de vapor de mercurio. El sodio alta presión permite ampliar el espectro dando una luz blanco dorado, conservando un alto rendimiento luminoso (de 78 a 118 lum./W), capacitándolo para un alumbrado público e industrial.

6. Halogenuros metálicos. Es similar en cuanto a su sustitución se refiere al vapor de mercurio alta presión. Su rendimiento luminoso es de 70 a 86 lum./W y su duración útil de 4.000 horas. Su alta temperatura de color y excelente reproducción cromática, hace que se adapten a las exigencias del cine, TV en color, recintos deportivos, etc.

#### Artículo 57. Luminarias.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

##### 1. Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de Benalúa:

- Luminarias con envoltente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrigantado.
- Cierre de vidrio refractario borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

##### 2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

##### 3. Equipos auxiliares.

a) Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de «Alto Factor» utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

b) En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de «Doble Nivel» siendo el nivel «uno» al 100% del flujo y el nivel «dos» al 50%.

#### Artículo 58. Redes de distribución, mando y tierras.

##### 1. Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.

El conductor de la red de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

##### 2. Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo de una pica por cada tres soportes.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo Cadweld.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm de diámetro y 2,00 metros de longitud.

##### 3. Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales Unex o Cahors de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo 59. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc, haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

#### Artículo 60. Obra civil.

##### 1. Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

##### 2. Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

### 3. Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de  $f_{ck}=150 \text{ kg cm}^2$  mínimo con una profundidad no inferior a 1,00 metro y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 metros y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 0 60 mm con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

### 4. Criterios de implantación.

#### a) Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

#### Lámparas de VMCC.

- De 125 watos a 3,50 m mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 watos a 6,00 m mínimo en luminaria convencional.
- De 250 watos a 4,50 m mínimo en luminaria ambiental.
- De 250 watos a 8,00 m mínimo en luminaria convencional.
- De 400 watos a 6,00 m mínimo en luminaria ambiental.
- De 400 watos a 10,00 m mínimo en luminaria convencional.

#### Lámparas de VSAP

- De 100 watos a 3,50 m mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 watos a 6,00 m mínimo en luminaria convencional.
- De 150 watos a 4,50 m mínimo en luminaria ambiental.
- De 150 watos a 7,00 m mínimo en luminaria convencional.
- De 250 watos a 10,00 m mínimo en luminaria convencional.
- De 400 watos a 12,00 m mínimo en luminaria convencional.

#### b) Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando a juicio de los técnicos municipales, las condiciones de la acera así lo hagan aconsejable y existan fachadas con suficiente altura, se permitirá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2,00 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

## Sección octava. Semaforización

### Artículo 61. Condiciones generales.

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm que

podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

## Sección novena. Telecomunicaciones

Artículo 62. Telecomunicaciones en proyectos de urbanización.

En los proyectos de urbanización será obligatoria la inclusión de apartados específicos que contemplen la previsión de infraestructuras de telecomunicaciones. El número de arquetas de telecomunicaciones se justificará en función del número previsto de viviendas y edificaciones.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio de telecomunicación adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

### Artículo 63. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

### Artículo 64. Canalizaciones.

1. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2. En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de PVC estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (PVC) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización. Se exigirá la inclusión de un mínimo de cuatro tubos de 160 mm de diámetro.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

a) Solera de hormigón de 8 cm de espesor.

b) Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm, consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c) Protección lateral de 6 cm de hormigón.

d) Protección superior de 8 cm de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de  $50 \text{ kg/cm}^2$  de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de  $150 \text{ kg/m}^3$ .

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 o en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 o 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0,45 m y de 0,65 m para base 4.

3. En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 m se deberán utilizar codos de desviación, ello

limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

#### Artículo 65. Arquetas.

1. La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2. Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D, H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3. Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto  $f_{ck} = 150 \text{ kg/cm}^2$ . En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm de lado y 10 cm de profundidad.

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm de lado interior, y por tanto de 28 cm de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

#### Artículo 66. Pedestales.

1. Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2. Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm, y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 m.

3. Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificado por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las partes roscadas de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4. El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

#### Sección Décima. Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)

##### Artículo 67. Condiciones generales.

1. Sólo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la compañía de Correos y Telégrafos.

2. Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a) Serán canalizaciones subterráneas a 1,20 metros de profundidad.

b) Su trazado será por la vía principal del sector.

c) Estará formada por una batería de 4 tubos de PVC de diámetro exterior 110 mm/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d) Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 metros y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

#### Sección Undécima. Otras redes de comunicación

##### Artículo 68. Condiciones generales.

1. Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales de Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2. Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

#### Sección Duodécima. Redes de suministro y distribución de gas

##### Artículo 69. Objeto. Condiciones generales.

Se establecen las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

##### Artículo 70. Criterios de diseño y cálculo.

###### 1. Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida, podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (PMS) será:

PMS (bar)	Tipo de red PMS
0,05	Baja Presión (BP)
0,4	Media Presión A (MP1).
4	Media Presión B (MP2).
16	Alta Presión A (AP1).

###### 2. Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de red	Presión de Garantía (bar)
APA5-7 (*)	
MPB1	
MPA 1.0000.055	
BP0,019 GN	
0,008 GM o AM	

###### 3. Caudales de cálculo unitarios y totales.

###### a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial a un consumo unitario doméstico («cliente» doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consu-



mos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas -consumos equivalentes exclusivamente nocturnos- en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del «factor de penetración» previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidos podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladores, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

Tipo de sistema	Posible utilización
APA	Polígonos industriales (1)
MPB	Polígonos industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.
BP	Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladores.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladores que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m<sup>2</sup>.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladores, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de «clientes» o puntos de consumo singulares -cogeneraciones-, clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 71. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

1. Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

a) 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

b) 30 cm. en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

c) 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2. En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

Artículo 72. Condiciones de las obras.

Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 metros cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 metros

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 metros. Entre 0,30 metros y 0,60 metros en acera y 0,80 metros en calzada, se instalarán protecciones especiales.

Sección Decimotercera. Conducciones en galería. Galerías de Servicios

Artículo 73. Condiciones generales.

1. Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2. Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3. Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

Artículo 74. Condiciones de urbanización en hábitat en cuevas.

Se consideraran las mismas ordenanzas que en el resto del pueblo a excepción de varios elementos característicos de la urbanización en este hábitat que favorezca su desarrollo y elimine posibles problemáticas.

Artículo 75. Redes de abastecimiento en hábitat en cuevas.

Toda la red se realizará con materiales de primera calidad.

Las redes de abastecimiento se realizarán mediante doble tubería para un mayor control de las fugas. Un tubo de PVC recubrirá el tubo de la red.

La doble tubería entrará en las arquetas que estarán provistas de salidas para la evacuación de las fugas.

En calles sobre cuevas se dispondrán las tuberías sobre una base de hormigón armado que permitirá que en caso de fuga, el agua se derive a otras zonas del terreno que no sean las estancias de la cueva

Artículo 76. Redes de saneamiento en hábitat en cuevas.

Toda la red se realizará con materiales de primera calidad.

Las redes de saneamiento se realizarán mediante doble tubería para un mayor control de las fugas. Un tubo de PVC recubrirá el tubo propio de la red.

La doble tubería entrará en las arquetas que estarán provistas de salidas para la evacuación de las fugas.

Todas las arquetas se asentarán sobre un lecho de material granular.

En calles sobre cuevas se dispondrán las tuberías sobre una base de hormigón armado que permitirá que en caso de fuga, el agua se derive a otras zonas del terreno que no sean las estancias de la cueva.

Artículo 77. Evacuación de aguas pluviales de los cerros.

En la zona de transición entre el cerro y la calle, donde se produce coexistencia de viviendas cueva y viviendas habituales se no puede ocupar con edificación las salidas de aguas pluviales de los cerros. Estas se indican en los planos de información y ordenación.

En caso de realizarse nuevas construcciones estas deben respetar los espacios de evacuación de aguas y, en el caso de no existir, plantearlos en el proyecto.

Los puntos de entrega tienen que estar libres hacia la red de aguas pluviales.

#### Sección Decimocuarta. Residuos

Artículo 78. Residuos durante la ejecución de obras.

Todos los residuos que pudieran originarse durante las actuaciones proyectadas serán recogidos y depositados en contenedores específicos. En cualquier caso, se cumplirán los preceptos recogidos en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, en el Decreto 283/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 79. Aceites.

Se seguirán las especificaciones marcadas en las siguientes normas:

- Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados (BOE núm. 57, de 8 de marzo de 1989).

- Orden de 13 de junio de 1990 por la que se modifica el apartado decimosexto, 2 y el Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 102 de 19 de abril de 1989) gestión de aceites usados.

Artículo 80. Inertes.

Se seguirán las especificaciones marcadas en el Plan Director de Gestión de Escombros y Restos de Obra de la Provincia de Granada, aprobado el 21 de diciembre de 2001.

#### Sección Decimoquinta. Uso comercial

Artículo 81. Implantación de actividades futuras.

La implantación de actividades futuras queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/94 de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Además, se tendrá en cuenta los siguientes condicionantes:

- Las actividades deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

- La implantación de actividades queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre,

por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Las actividades que hayan iniciado los trámites de aprobación o autorización con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento deberán adaptar sus prescripciones técnicas, antes de su entrada en funcionamiento, a las normas establecidas en el mismo.

Artículo 82. Medidas a adoptar por las actividades de uso comercial.

Se utilizará preferentemente la energía eléctrica y en su defecto combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

Se utilizarán sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios, adecuados a las actividades a realizar en el interior.

Se optimizará el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

Se procurará mantener el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

#### Sección Decimosexta. Afecciones ambientales para la creación de polígonos industriales

Artículo 83. Normas generales.

En la creación de polígonos industriales las normas de este capítulo prevalecerán sobre las normas que con carácter general preconiza el PGOU.

Artículo 84. Ejecución de viario.

1. Los anchos de calzada de los viarios deberán oscilar entre los 3,50 m y los 5,00 por carril. En caso de incluir medianas deberán proyectarse de tal forma que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para accesos a parcelas.

2. Los radios de los bordillos en esquina deberán ser superiores a los 14 m para que no impidan que se acomode la rueda interior trasera de vehículos articulados o de tres ejes.

3. Los acerados serán de un ancho mínimo de 2,50 metros, si no se proyecta arbolado en alcorques, o de 3 metros, si se proyecta el mismo.

4. Se justificará en el planeamiento de desarrollo la suficiencia de plazas para aparcamiento, aumentándose la dotación en caso de previsiones de comercio minorista. La concesión de licencias para dichas actividades vendrá condicionada a la adecuada justificación de suficiencia de plazas.

5. Se diseñarán los espacios para estacionamiento de camiones y vehículos pesados con las condiciones de seguridad idóneas para la carga y los vehículos, a fin de evitar el estacionamiento en las propias vías.

6. Para la creación de un nuevo polígono deberá aportarse junto al planeamiento de desarrollo detallado un estudio de tráfico que justifique la planificación de los sentidos de circulación, la capacidad de absorción de las vías, los aparcamientos necesarios, la conexión con el resto del ámbito, el tipo de firme y cualquier otra incidencia que redunde en un mejor desarrollo y fluidez de tráfico en el citado polígono.

7. Se procurará reducir la remoción de cubierta vegetal, adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

Artículo 85. Red de abastecimiento de agua.

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteé una red y aljibe común para abastecimiento de agua, a la que se conectarse cada parcela. No obstante, si se opta por otra solución deberá justificarse con el proyecto.

Artículo 86. Red de alcantarillado, depuración y vertido.

1. En caso de no optar por una red separativa para pluviales y residuales, se justificará el correcto dimensionamiento del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

2. Salvo propuesta justificada, el sistema de alcantarillado funcionará por gravedad, evitando impulsiones.

3. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión de saneamiento interior a la red.

Artículo 87. Red de energía eléctrica, alumbrado y energías renovables.

1. Deberá justificarse la no implantación de energías renovables, ni la no utilización de biomasa en caso de calderas para la producción industrial. Asimismo deberá justificarse en la memoria la utilización de energía solar pasiva.

2. En el alumbrado urbano se utilizarán lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión.

3. Se adoptarán medidas reductoras de flujo luminoso en las horas de la noche de menor tránsito.

Artículo 88. Jardinería.

1. Se justificará en el proyecto que la ordenación resultante contempla la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, adecuadas para los fines pretendidos, según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

2. El pliego de Condiciones del proyecto de urbanización recogerá los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, incluyendo obligatoriamente:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica de suministro de raíz desnuda, etc.).

- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

3. Se justificará el tratamiento de los jardines diferenciado las funciones de las distintas plantaciones y ajardinando parte de las parcelas privadas,

4. El planeamiento de desarrollo regulará la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Artículo 89. Parámetros reguladores.

1. La organización interna de la parcela no debería permitir ocupaciones máximas de parcela superiores al 60%. En caso de tipología aislada supondrá un retranqueo de 6 m a fachada y 3 m a linderos.

2. El destino de la zona no edificable será para ajardinamiento y aparcamientos para visitantes, sin perjuicio de la posibilidad de sótanos o zonas habilitadas de carga y descarga.

3. Se justificarán en el Plan Parcial soluciones que spongan un tratamiento especial a las parcelas en esquinas, permitiendo edificios aislados en las esquinas.

4. Las Ordenanzas de los Planes de desarrollo de polígonos industriales deberán contemplar estándares específicos y adecuados para grandes superficies comerciales, comercio minorista y espacios de ocio y restauración.

Artículo 90. Condiciones estéticas.

1. Las dependencias administrativas o escaparates se ubicarán en los frentes de fachada.

2. En la medida de lo posible se utilizarán nuevos materiales y texturas de revestimientos, tales como paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio y termoplásticos. En las cubiertas se procurará la utilización de nuevos materiales o texturas, tales como placas de fibra de vidrio o paneles tipo sándwich, mediante placas traslúcidas.

3. Se preverán espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, para evitar su

desplazamiento en los frentes de la parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

4. La Ordenanzas del Plan Parcial ordenará la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual.

Artículo 91. Arquitectura bioclimática.

Se justificará la no utilización de elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta.

Artículo 92. Materiales.

1. Queda prohibida la utilización de los materiales siguientes:

- Compuestos de CFCX, CHCL.
- Productos clorados
- Compuestos tóxicos.
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
- Compuestos de amianto.

2. Se justificará la no utilización de:

- Subproductos reciclados.
- Productos con distintivo de calidad del tipo marca AE-NOR de Medio Ambiente, INCE, etc.
- Materiales locales.
- Maderas con certificado forestal o productos con etiqueta ecológica.

Artículo 93. Entidades de Conservación.

Será obligatoria la constitución en Entidad de Conservación por los propietarios para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. Su régimen será el regulado por la legislación aplicable.

Artículo 94. Reducción en origen de la contaminación.

1. Serán obligatorios distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este contenido para facilitar así su segregación, evitando mezclar residuos urbanos y peligrosos.

2. Se justificará la correcta gestión de envases y embalajes.

3. Se incluirá en la Ordenanza del Plan Parcial un Plan de Inspección y Mantenimiento de Vehículos, donde se incluirán limitaciones de funcionamiento de los vehículos.

4. En los movimientos de tierra se hará con riego sistemático y, en caso de transporte la cubrición.

Artículo 95. Adopción de buenas prácticas.

Durante la construcción del polígono serán obligatorias:

- La señalización de mojones para evitar su remoción incontrolada.
- Las operaciones se programarán, para minimizar tiempos de desprotección y pérdida de suelo.
- Se señalarán los yacimientos arqueológicos inventariados.
- Se señalarán las canalizaciones en predios sirvientes.
- Se delimitarán los árboles y demás plantaciones a preservar, mediante cintas plásticas señalizadoras.
- Se identificarán los lugares de trasplante de los árboles que deben conservarse.
- Será obligatoria la obtención de todos los permisos y autorizaciones pertinentes para el inicio de las obras.
- Se justificará la previsión de cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
- Se contratará antes del inicio de las obras los gestores autorizados de residuos.
- Se realizarán campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.

- Los vehículos y demás maquinaria deberá estar en buen grado de rendimiento.

- Se justificarán los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.

- Se justificarán en el proyecto los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, así como las medidas en caso de aparición de agua en zanjas o pozos, que estén excavados, incluyendo los medios y maquinaria para su agotamiento.

- En las zonas destinadas a jardines se mantendrá la tierra vegetal.

- Se justificará el empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos. En el caso del manto vegetal se acopiará para su utilización posterior.

- Se justificarán las medidas para evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.

- Para el control del polvo se realizará riego sistemático.

- La zona de aparcamiento de la maquinaria pesada en el periodo de construcción del polígono serán los terrenos que se destinen en el Plan a viario y/o aparcamiento preferentemente, prohibiéndose expresamente el uso de los destinados a zonas verdes.

- Se prohíbe la circulación rodada por la subbase.

- Se distintos tipos de residuos serán retirados por gestor adecuado y conducidos al punto de reciclado o eliminación conveniente.

## ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### Í N D I C E

#### TÍTULO PRIMERO. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

##### CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

- Artículo 1. Ámbito de aplicación régimen jurídico.
- Artículo 2. Capacidad de edificar.
- Artículo 3. Definición de solar.
- Artículo 4. Clases de condiciones.

##### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA

- Artículo 5. Definición y aplicación.
- Artículo 6. Relación entre edificación y parcelas.
- Artículo 7. Linderos.
- Artículo 8. Superficie de la parcela.
- Artículo 9. Parcela edificable.
- Artículo 10. Parcela mínima.
- Artículo 11. Condiciones para la edificación de una parcela.
- Artículo 12. Manzana.

##### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

- Artículo 13. Definición y aplicación.
- Artículo 14. Elementos de referencia.
- Artículo 15. Referencias planimétricas de la parcela.
- Artículo 16. Referencias altimétricas del terreno.
- Artículo 17. Referencias de la edificación.
- Artículo 18. Posición de la edificación respecto a la alineación.
- Artículo 19. Separación a linderos.
- Artículo 20. Retranqueo.
- Artículo 21. Separación entre edificios.
- Artículo 22. Fondo edificable.

##### CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

- Artículo 23. Definición y aplicación.
- Artículo 24. Ocupación o superficie ocupada.
- Artículo 25. Superficie ocupable.
- Artículo 26. Coeficiente de ocupación.
- Artículo 27. Superficie libre de parcela.

##### CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

- Artículo 28. Definición y aplicación.
- Artículo 29. Superficie construida o edificada.
- Artículo 30. Superficie construida. Edificabilidad no computable.
- Artículo 31. Superficie edificada total.
- Artículo 32. Superficie útil.
- Artículo 33. Superficie edificable.
- Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad.

##### CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 35. Definición y aplicación.
- Artículo 36. Sólido capaz.
- Artículo 37. Altura del edificio.
- Artículo 38. Altura en unidades métricas.
- Artículo 39. Altura en número de plantas.
- Artículo 40. Altura máxima.
- Artículo 41. Altura mínima.
- Artículo 42. Consideración de la condición de altura.
- Artículo 43. Construcciones por encima de la altura.
- Artículo 44. Altura de piso.
- Artículo 45. Altura libre de piso.
- Artículo 46. Cota de planta de piso.
- Artículo 47. Determinación de alturas de las edificaciones.
- Artículo 48. Planta.
- Artículo 49. Vuelos.

##### CAPÍTULO 7. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS.

- Artículo 50. Condiciones mínimas.

##### CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 51. Definición y aplicación.

##### Sección Primera. Condiciones de calidad.

- Artículo 52. Calidad de las construcciones.
- Artículo 53. Aislamiento térmico.
- Artículo 54. Aislamiento acústico.
- Artículo 55. Barreras antihumedad.

##### Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales.

- Artículo 56. Local.
- Artículo 57. Local exterior.
- Artículo 58. Pieza habitable.
- Artículo 59. Ventilación.
- Artículo 60. Ventilación en bajos comerciales.
- Artículo 61. Iluminación.
- Artículo 62. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

##### Sección Tercera. Condiciones higiénicas de los edificios.

- Artículo 63. Patios.
- Artículo 64. Anchura de patios.
- Artículo 65. Medición de la altura de los patios.
- Artículo 66. Cota de pavimentación.
- Artículo 67. Construcciones en los patios.
- Artículo 68. Cubrición de patios.

##### CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 69. Definición y aplicación.

##### Sección Primera. Dotación de agua.

- Artículo 70. Dotación de agua potable.
- Artículo 71. Dotación de agua caliente.

##### Sección Segunda. Dotación de energía.

- Artículo 72. Energía eléctrica.
- Artículo 73. Instalaciones de transformación.
- Artículo 74. Cuarto de contadores y controles.
- Artículo 75. Puesta a tierra.

##### Sección Tercera. Sistemas de captación de energía solar.

- Artículo 76. Aplicación.



## Sección Cuarta. Dotaciones de comunicación y telecomunicación.

- Artículo 77. Telecomunicación.
- Artículo 78. Radio y televisión.
- Artículo 79. Servicios Postales.

## Sección Quinta. Servicios de evacuación.

- Artículo 80. Evacuación de aguas pluviales.
- Artículo 81. Evacuación de aguas residuales.
- Artículo 82. Evacuación de humos.
- Artículo 83. Evacuación de residuos sólidos.

## Sección Sexta. Instalaciones de confort

- Artículo 84. Instalación de clima artificial.
- Artículo 85. Sistema de calefacción.
- Artículo 86. Aparatos elevadores.

## Sección Séptima. Aparcamientos y garajes en los edificios.

- Artículo 87. Dotación de aparcamiento.
- Artículo 88. Soluciones para la dotación de aparcamiento.
- Artículo 89. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.
- Artículo 90. Aparcamiento en los espacios libres.
- Artículo 91. Garajes.
- Artículo 92. Condiciones para la ejecución de los garajes.
- Artículo 93. Acceso a los garajes.
- Artículo 94. Altura libre y escalera en los garajes.
- Artículo 95. Condiciones de iluminación y ventilación.
- Artículo 96. Condiciones de protección contra incendio.
- Artículo 97. Utilización de los garajes.

## CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 98. Definición y aplicación.
- Artículo 99. Accesos a las edificaciones.
- Artículo 100. Señalización en los edificios.
- Artículo 101. Puerta de acceso.
- Artículo 102. Circulación interior.
- Artículo 103. Escaleras.
- Artículo 104. Rampas.
- Artículo 105. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 106. Prevención de incendios.
- Artículo 107. Prevención contra el rayo.
- Artículo 108. Prevención de las caídas.

## CAPÍTULO 11. CONDICIONES AMBIENTALES

- Artículo 109. Definición y aplicación.
- Artículo 110. Compatibilidad de actividades.
- Artículo 111. Transmisión de ruido.
- Artículo 112. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
- Artículo 113. Vertidos industriales.

## CAPÍTULO 12. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 114. Definición y aplicación.
- Artículo 115. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 116. Protección de los ambientes urbanos.
- Artículo 117. Fachadas.
- Artículo 118. Tratamiento de las plantas bajas.
- Artículo 119. Materiales de fachada.
- Artículo 120. Modificación de fachadas.
- Artículo 121. Soportales.
- Artículo 122. Instalaciones en la fachada.
- Artículo 123. Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades.
- Artículo 124. Enfrosado de medianerías y fachadas.
- Artículo 125. Retranqueos.
- Artículo 126. Cuerpos votados cerrados.
- Artículo 127. Balcones o voladizos abiertos.
- Artículo 128. Miradores.
- Artículo 129. Cornisas y aleros.
- Artículo 130. Salientes no estructurales, generalidades.
- Artículo 131. Pérgolas.
- Artículo 132. Marquesinas y Toldos.
- Artículo 133. Portadas, escaparates y vitrinas.
- Artículo 134. Anuncios y muestras.

- Artículo 135. Banderines.
- Artículo 136. Cerramientos de terrenos y solares.
- Artículo 137. Cercas de limitación de fincas.
- Artículo 138. Protección del arbolado.
- Artículo 139. Consideración del entorno.
- Artículo 140. Ajardinamiento de patios.

## TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS PARA CADA USO PORMENORIZADO

## CAPÍTULO 1. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO RESIDENCIAL

- Artículo 141. Manzana Cerrada Intensiva I.
- Artículo 142. Manzana Cerrada Intensiva II.
- Artículo 143. Manzana Cerrada Extensiva.
- Artículo 144. Vivienda Unifamiliar Intensiva.
- Artículo 145. Hábitat en cuevas: Área de protección integral: Cerros.
- Artículo 146. Hábitat en cuevas: Transición de cerro y calle.
- Artículo 147. Vivienda Rural.

## CAPÍTULO 2. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO INDUSTRIAL

- Artículo 148. Condiciones generales de la edificación industrial.
- Artículo 149. Agrupación industrial en manzana.
- Artículo 150. Edificio industrial.
- Artículo 151. Industria urbana singular I.
- Artículo 152. Industria urbana singular II.
- Artículo 153. Industria singular aislada.
- Artículo 154. Industria agropecuaria.

## CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO TERCIARIO

- Artículo 155. Condiciones generales de la edificación terciaria.
- Artículo 156. Industria terciaria.
- Artículo 157. Centro comercial.
- Artículo 158. Centro de oficinas.
- Artículo 159. Instalación Terciaria en general.

## CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Artículo 160. Asistenciales.
- Artículo 161. Instalación deportiva.

## CAPÍTULO 5. USOS PORMENORIZADOS DEL GENÉRICO DE INFRAESTRUCTURAS

- Artículo 162. Condiciones de la edificación de infraestructuras.

## TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARA HÁBITAT EN CUEVAS

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL HÁBITAT EN CUEVAS

- Artículo 163. Definición de cueva.
- Artículo 164. Hábitat en cuevas.
- Artículo 165. Catálogo de cuevas.
- Artículo 166. Ladera.
- Artículo 167. Placeta.
- Artículo 168. Ventilación.
- Artículo 169. Humedad.
- Artículo 170. Iluminación.
- Artículo 171. Condiciones y características del interior.
- Artículo 172. Servicios.
- Artículo 173. Engalabernos.
- Artículo 174. Tipos de obras en cuevas.

## CAPÍTULO 2. ÁREAS DE PROTECCIÓN

- Artículo 175. Definición de área de protección.
- Artículo 176. Áreas de Protección.
- Artículo 177. Área de protección integral: Cerros.
- Artículo 178. Transición de cerros a calle: Área de coexistencia de tipologías.
- Artículo 179. Zona baja.
- Artículo 180. Zona media.
- Artículo 181. Zona alta.
- Artículo 182. Cuevas de nueva planta.
- Artículo 183. Plazas y placetas.
- Artículo 184. Fachadas.

- Artículo 185. Segregaciones.  
 Artículo 186. Estancias anexas.  
 Artículo 187. Actuaciones globales de rehabilitación.  
 Artículo 188. Condiciones estéticas globales de la actuación.  
 Artículo 189. Actuaciones globales no permitidas.  
 Artículo 190. Solares.  
 Artículo 191. Edificios fuera de ordenación.  
 Artículo 192. Ruina en cuevas.  
 Artículo 193. Paisaje, estética y ornato.  
 Artículo 194. Vallado y cercados.  
 Artículo 195. Terrazas.  
 Artículo 196. Garajes.  
 Artículo 197. Servidumbres de paso por veredas para acceso a cueva y conexión entre barrios.  
 Artículo 198. Hábitat en cuevas en Suelo no Urbanizable.  
 Artículo 199. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- Encintado y terminación de aceras.
- Alumbrado público.
- Protección contra incendios.
- Telefonía.

#### Artículo 4. Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.

### TÍTULO PRIMERO

#### PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

##### CAPÍTULO 1

###### Determinaciones generales

#### Artículo 1. Ámbito de aplicación régimen jurídico.

Constituye el objeto de estas ordenanzas, la regulación en todo el término municipal de Benalúa de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

Estas Ordenanzas complementan a las Normas Específicas para cada tipo de suelo establecidas en la Normativa Urbanística de Régimen General. Cualquier actuación deberá ajustarse a las ordenanzas generales en los casos de inexistencia de normativa u ordenanza específica.

Además de las presentes ordenanzas será de aplicación la normativa técnica vigente en cada momento. Cuando se realicen alusiones a normas específicas, se entienda extensiva la referencia a la norma que, por nueva promulgación, sustituya a la mencionada.

#### Artículo 2. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

En el suelo no urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en la normativa urbanística de régimen general.

En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

#### Artículo 3. Definición de solar.

Tendrán la calificación de Solar las superficies de suelo urbano que reúnan simultáneamente los siguientes requisitos:

- Acceso pavimentado tanto para uso rodado como peatonal.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
- Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras de reestructuración total, salvo indicación en contra establecida en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones particulares según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

##### CAPÍTULO 2

###### Condiciones de la parcela

#### Artículo 5. Definición y aplicación.

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

#### Artículo 6. Relación entre edificación y parcelas.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

En zonas de hábitat de cuevas las segregaciones se podrán realizar según casos, tal y como se especifica en el artículo 185 de las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 7. Linderos.

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### Artículo 8. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Artículo 9. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores y que reúne los requisitos de forma y superficie especificados para cada ordenación.

#### Artículo 10. Parcela mínima.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones y que reúna los requisitos mínimos de geometría, superficie y edificabilidad especificados para cada zona, es decir que reúna los requisitos de forma y superficie especificados para cada uso o zona urbanística. Pudiendo ser de actuación (que puede englobar varias edificaciones) o mínima (para albergar una actuación edificatoria).

No se permiten segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y específicamente, las indicadas en las condiciones de la calificación asignada. Las parcelas existentes de dimensiones igual o inferior a parcelas mínima de actuación, o parcela mínima, y que mantengan su calificación son indivisibles.

#### Artículo 11. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

b.1. Tener la condición de solar definido en el art. 3.

b.2. Que aún no siendo solar, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la Urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 52 de la LOUA, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen con relación a:

d.1. Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

d.2. Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

#### Artículo 12. Manzana.

Es el ámbito mínimo para la asignación de usos pormenorizados y se corresponde con la unidad de actuación para la ejecución y control de los conjuntos edificados en ordenación uniforme.

Son, asimismo, el ámbito de referencia para establecer el grado de consolidación en suelo urbano.

### CAPÍTULO 3

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

#### Artículo 13. Definición y aplicación.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

#### Artículo 14. Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

#### Artículo 15. Referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en la presente Ordenanza las siguientes:

Linderos: Definidos en el artículo 7.

Alineación oficial o actual: Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones de este Plan General de Ordenación urbanística o Estudios de Detalle o Planes Especiales que se redacten y que fijen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

Para la nueva edificación podrá realizarse una tira de cuerda por los Servicios Técnicos Municipales, si ello se estima necesario, para fijar la alineación sobre el terreno, que podrá variar respecto a la preexistente o la marcada en planos en +/- 0,50 metros, cuando se justifique.

Alineamiento interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela (como pueden ser plazas, placetas o jardines privados con relación a la calle).

Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

#### Artículo 16. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. La presente Ordenanza emplea las siguientes referencias:

Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidos en los documentos oficiales vigentes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Rasante del terreno: Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las rasantes oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación o urbanización.

No obstante, la alteración máxima en parcela individual será de +/- 0,20 metros, en línea de fachada y de +/- 0,20 metros en línea posterior paralela a fachada. Estos dos puntos conforman una rasante imaginaria que será la rasante oficial del terreno.

Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria.

Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota +/- 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

#### Artículo 17. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 18. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autorice en esta Ordenanza, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

#### Artículo 19. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

#### Artículo 20. Retranqueo.

Es el espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma.

Se puede fijar también para los restantes linderos de la parcela en la respectiva ordenanza específica.

#### Artículo 21. Separación entre edificios.

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las ordenanzas zonales se habrá de cumplir, en el caso de que las construcciones estén en la misma parcela.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos donde la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### Artículo 22. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

### CAPÍTULO 4

#### Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

#### Artículo 23. Definición y aplicación.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 24. Ocupación o superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites de propiedad definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción sobre parcela privada (solar).

#### Artículo 25. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

#### Artículo 26. Coeficiente de ocupación.

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre superficie ocupable y superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### Artículo 27. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

### CAPÍTULO 5

#### Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

#### Artículo 28. Definición y aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones



que pueden levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 29. Superficie construida o edificada.

En cada planta, es la comprendida dentro del perímetro de la superficie ocupada por la construcción, incluyendo la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por 100 de su superficie.

#### Artículo 30. Superficie construida. Edificabilidad o computable.

No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público, ni los sótanos y semisótanos.

Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura que se regulan en el artículo 43. En la medición se incluirán también los cuerpos volados cerrados y el 50% de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

#### Artículo 31. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### Artículo 32. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

#### Artículo 33. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

El coeficiente de edificabilidad.

La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

#### Artículo 34. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono

o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

En zona de cuevas la edificabilidad hace referencia solo a los edificios convencionales sin que compute la superficie de la cueva. Tan sólo computará el interior de las cuevas en el crecimiento SR-3 al tener un uso global distinto al residencial.

## CAPÍTULO 6

### Condiciones de volumen y forma de los edificios

#### Artículo 35. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 36. Sólido capaz.

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

#### Artículo 37. Altura del edificio.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o de la rasante oficial del terreno en el punto medio de la fachada.

También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja y ático si lo hubiese legalmente. No se incluye la que pudiera surgir bajo cubierta según un plano inclinado a 30 grados. Este, formal y estéticamente, estará bajo la cubierta de teja del edificio. Por lo tanto, no se podrán abrir huecos en un plano vertical, sino sólo en el mismo plano de la cubierta del edificio. La planta ático se retranqueará de fachada al menos 3,00 metros a contar desde la alineación oficial.

#### Artículo 38. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

Altura de coronación: es la altura del edificio que se mide hasta el nivel de la cara superior del forjado del techo de la última planta.

Altura máxima total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

#### Artículo 39. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

#### Artículo 40. Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

La altura máxima deberá cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las interiores que puedan crearse a patios.

#### Artículo 41. Altura mínima.

Es la mínima autorizada en edificios de nueva planta. Será una planta menos de la máxima autorizada.

No se tendrá en cuenta en obras de ampliación de viviendas existentes.

#### Artículo 42. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

#### Artículo 43. Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

Se permite construir por encima de esta altura torreonos de ascensor y escaleras, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, siempre que ocupen una superficie igual o inferior al 15% de la construida en la planta inmediata inferior y nunca mayor de 16 metros cuadrados, y se retranqueen un mínimo de 3,00 metros de las fachadas, salvo que sea el cuerpo de la escalera.

La altura máxima de esas construcciones no podrá exceder de 3,40 metros, ni la longitud de sus cerramientos, en el sentido de la fachada, exceder del 50% de la medida de la misma. En cualquier caso, se deberá justificar suficientemente la necesidad de esta construcción.

Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,00 metros sobre la altura de coronación, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas específicas que les sean de aplicación.

Los paneles de captación de energía solar térmica y energía fotovoltaica.

#### Artículo 44. Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 45. Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La mínima / máxima alturas libres de pisos serán las siguientes:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 - 3,00 metros.
- En locales comerciales: 3,00 - 4,20 metros.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 - 3,00 metros.
- En sótanos y semisótanos: 2,25 - 2,50 metros.

Las alturas de planta máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

Planta baja: 4,50 metros. Medidos desde la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado (incluido el posible semisótano).

Planta superior: 3,50 metros. Medidos entre las caras inferiores o superiores de los forjados consecutivos.

#### Artículo 46. Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### Artículo 47. Determinación de alturas de las edificaciones.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de determinaciones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas particulares de cada zona señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

Para determinar la altura de un edificio, se tomará esta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 75 centímetros, a efectos de la medición de alturas.

En caso de que por tratarse de un mismo edificio que dé fachada a varias calles en declive y no sea posible su escalonamiento, deberá retranquearse la planta correspondiente de tal forma que sus cerramientos y forjado no sobresalgan por encima de un plano inclinado a 45 grados a partir de la línea de máxima altura permitida en la fachada correspondiente.

En edificios con fachada a dos calles computarán edificabilidad todos los volúmenes o superficies que sobresalgan de la línea de rasante de la calle de menor cota. En caso de que el terreno o solar quede a una cota inferior a la calle pero sin tener salida a otro espacio público, computarán edificabilidad todas las superficies sobre la rasante de la planta baja del terreno.

Los edificios en ladera no podrán superar en ningún momento las plantas especificadas según su ordenanza de uso sobre la rasante del terreno.

En cualquier caso, y para parcelas en declive, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada y/o alzados de la edificación o escalón de ésta. Medida en su punto medio y a partir de la rasante oficial del terreno.

En ningún caso, la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.

#### Artículo 48. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Sótano: la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25 metros, por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose ocupar el 100 % de la parcela, sin computar edificabilidad.

Semisótano: la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre que su techo, parte supe-

rior del forjado, se encuentre entre 0,60 metros y 1,50 metros, por encima de la rasante, con excepción de la zona del hábitat de cueva donde la horquilla se encuentra entre 0,60 y 1,00 metros. Pudiendo ocupar solamente lo establecido en las ordenanzas respectivas para el suelo en que se ubique, denominado como «ocupación». No computará edificabilidad.

Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio o situado inmediatamente sobre el semisótano.

Entreplanta: En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie de la misma, retranqueándose siempre de la fachada al menos 3,00 metros y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

La altura libre por encima de las entreplantas no podrá ser inferior a 2,20 metros ni superior a 2,50 metros s. Manteniendo en cualquier caso la altura máxima de la planta baja.

Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

Bajo cubierta: No se permiten usos bajo cubierta.

Artículo 49. Vuelos.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 123 y siguientes de las presentes ordenanzas de edificación.

## CAPÍTULO 7

### Condiciones mínimas de las viviendas

Artículo 50. Condiciones mínimas.

Toda vivienda familiar, además de cumplir con la Normativa relativa a uso específico, se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, inodoro y ducha. Toda vivienda poseerá lavadero y tendadero, éste último podrá situarse en planta de cubierta.

Las habitaciones dormitorios serán independientes entre sí de forma que no sirvan de paso a otros. Esta norma sólo podrá no tenerse en cuenta en las viviendas cueva.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan iluminación (con superficie no menor a 1/6 de la superficie de la pieza) y ventilación directas, a excepción de los cuartos de aseo, los cuales podrán ventilar mediante conductos provistos, en cubierta, de aspirador estático.

La altura mínima libre de todas las habitaciones será de 2,50 metros y la anchura mínima de los pasillos y escaleras 0,85 metros. En baños, aseos, cocinas y pasillos la altura libre podrá reducirse hasta 2,20 metros, sin que esta reducción afecte a más del 20% de la superficie útil de la vivienda.

En las viviendas colectivas o plurifamiliares, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el espacio exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de ventilación de 0,5 metros cuadrados y una superficie mínima de iluminación de 1,00 metros cuadrado. En edificios de vivienda unifamiliar las escaleras interiores podrán no tener huecos de iluminación o ventilación. En edificios de hasta tres plantas, sin contar la planta baja, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura las escaleras de los edificios de viviendas cumplirán con lo estipulado en la normativa de protección contra incendios.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que como mínimo no dispongan de un dormitorio o estancia con fachada a espacio público exterior o que

ofrezca al menos dos piezas habitables a un espacio privado de carácter comunitario o no en donde pueda inscribirse un círculo de 8,00 metros de diámetro.

Cualquier edificio cuya altura sea igual o mayor a 10,50 metros sobre rasante, medida en el eje del portal, deberá contar obligatoriamente con aparato elevador.

En ningún caso, los sótanos y semisótanos podrán destinarse a vivienda. En el caso de ubicarse ésta en planta baja, deberá estar situada a una altura mínima sobre rasante de la calle, de 0,30 metros.

En las viviendas rurales que tengan como anejo la cuadra o el establo, éstos deberán independizarse y dotarse de acceso distinto e independiente.

En todo caso, todas las edificaciones plurifamiliares de nueva planta se atenderán a lo especificado en la Ordenanza sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas, establecidas por la Junta de Andalucía.

Se preverán plazas de aparcamiento de vehículos en superficie, dentro de la parcela o sótano, debiendo acompañar proyecto según legislación vigente. Será obligatorio la previsión mínima de una plaza de garaje por vivienda.

Las condiciones mínimas de las cuevas quedan establecidas en el Título Tercero.

## CAPÍTULO 8

### Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 51. Definición y aplicación.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

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 estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

### Sección Primera. Condiciones de calidad

Artículo 52. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de esta Ordenanza, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto el diseño de elementos constructivos incorporando, en todo lo posible, criterios de desconstrucción: montaje en seco, facilidad de montaje-desmontaje, uniones mecánicas, etc.

Artículo 53. Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión e aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial y normativa básica de la edificación vigente.

**Artículo 54. Aislamiento acústico.**

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código técnico de Edificación (CTE) vigente.

**Artículo 55. Barreras antihumedad.**

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótano, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código técnico de Edificación (CTE) sobre condiciones térmicas de los edificios.

**Sección Segunda. Condiciones higiénicas de los locales****Artículo 56. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

**Artículo 57. 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 58. Pieza habitable.**

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 se señalan en el artículo 56. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

**Artículo 59. Ventilación.**

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubiertas o a través de chimeneas de ventilación.
- b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

**Artículo 60. Ventilación en bajos comerciales.**

En nuevas aperturas de locales en bajos comerciales deberá instalarse un sistema de renovación de aire activado por aspirador estático directo, tipo shunt o equivalente.

**Artículo 61. Iluminación.**

Iluminar un local es proveerlo de luz, mediante:

- a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.
- b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

**Artículo 62. Ventilación e iluminación de piezas habitables.**

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Incorporar criterios de orientación en la disposición de huecos y aperturas de estos:

Minimizar aberturas que no estén en fachada sur, en términos de combinación térmico-luminico, buscando en todo momento y siempre que sea posible la orientación sur para estancias habitables.

Incorporar sistemas de protección solar en aberturas orientadas a sur (elementos fijos: aleros, voladizos; elementos móviles como persianas, toldos, etc.).

Proteger con lamas verticales u horizontales las orientaciones oeste y nordeste.

Diseñar las fachadas y la distribución interior del edificio para facilitar la ventilación natural cruzada.

En el hábitat de cueva se podrá utilizar tragaluces y chimeneas luminicas.

**Sección Tercera. Condiciones higiénicas de los edificios****Artículo 63. Patios.**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

**Patios interiores o de parcela.**

En edificios de nueva planta cuyo uso sea el de vivienda, los patios interiores de parcela o de luces, tendrán una superficie no inferior a 9,00 metros cuadrados., y un lado mínimo de 3,00 metros. En cualquier caso, se podrá inscribir, a lo largo de toda la altura del patio, un círculo de 3,00 metros de diámetro.

No obstante, las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanza esta altura permitida. La dimensión mínima será de 3,00 metros.

Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 30 centímetros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo con un límite de 1/5 de la altura de la edificación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo, a estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

**Patios abiertos a fachada.**

En edificación en manzana cerrada, siempre que así lo admita el Ayuntamiento, previa presentación de propuesta, se admiten patios abiertos a fachada siempre que se cumpla lo siguiente:



- Su anchura mínima será de 3,00 metros.
- Se procurará que su fondo máximo no será superior a su anchura, salvo que existan razones técnicas que justifiquen lo contrario .
- No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.
- En la planta baja, en caso de que existan, irán cerrados mediante paramento opaco hasta una altura de 3,00 metros como mínimo.
- No podrán abrir a ellos terrazas lavadero ni se dispondrán tendederos.
- Su tratamiento será similar al del resto de la fachada del edificio, formando falsa fachada, a partir de la planta baja.

Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
  - No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las fincas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Patios en el ámbito de cuevas.
- Los patios en el ámbito del hábitat en cueva se reglamentará en el Título Tercero.

Artículo 64. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen o que existan razones técnicas que justifiquen lo contrario.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Artículo 65. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las siguientes cotas de partida:

- a) La cota de referencia de la planta baja.
- b) La cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 66. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1,00 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 67. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela.
2. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de 3,00 metros de altura máxima.

Artículo 68. Cubrición de patios.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación.

## CAPÍTULO 9

### Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 69. Definición y aplicación.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

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 reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código técnico de Edificación (CTE).

Las construcciones buscarán centralizar los espacios de la misma función. Núcleos de instalaciones, locales húmedos, etc. Se considerará la disponibilidad de zonas de servicios comunitarios.

#### Sección Primera. Dotación de agua

Artículo 70. Dotación de agua potable.

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 350 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal. Todos los servicios se atenderán al Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua según decreto 120/1991, de 11 de Junio.

Artículo 71. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. Deberá tenerse en cuenta las determinaciones establecidas para la instalación de sistemas de captación de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente.

#### Sección Segunda. Dotación de energía

Artículo 72. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos específicos.
4. En todos los edificios habrá instalaciones diferenciadas por consumidor.

Artículo 73. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse

a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, y no sea fácil su acceso desde el exterior.

#### Artículo 74. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor se dispondrá un armario o local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En el ámbito del hábitat de cueva estas instalaciones se ubicarán preferentemente en el edificio Anexo.

#### Artículo 75. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

### Sección Tercera. Sistemas de captación de energía solar

#### Artículo 76. Aplicación.

1. Se fomentará la preinstalación de placas solares para la captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura, para la producción de agua caliente, en cualquier edificación de nueva planta, en obras de reforma integral o rehabilitación de edificaciones, siempre que éstas y aquéllas precisen de agua caliente.

2. Se permite y fomentará la instalación de paneles solares para la captación de energía solar fotovoltaica.

### Sección Cuarta. Dotaciones de comunicación y telecomunicación

#### Artículo 77. Telecomunicación.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de las compañías de telecomunicaciones.

#### Artículo 78. Radio y televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena de radio aficionado, 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 79. Servicios Postales.

Todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correo.

### Sección Quinta. Servicios de evacuación

#### Artículo 80. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las redes 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. El diseño de las bajantes se hará preferiblemente por el exterior del edificio y con montaje visto. Los bajantes que pasen por el interior, es preferible que lo hagan por espacios de servicio y que

sean registrables. Se prohíben las cubiertas que se resuelven echando agua directamente al colindante.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse hasta un cauce público adecuado para su evacuación.

3. En la zona de hábitat en cuevas es obligado mantener las servidumbres de los espacios de evacuación de aguas pluviales. Estos espacios se marcan en los planos de ordenación. En caso de creación de nuevas cuevas habrá de preverse la evacuación de aguas pluviales hacia del red de desagüe.

4. En caso de cuevas de nueva edificación se plantearán en todo momento espacios para la evacuación de aguas pluviales y su conexión con la red de saneamiento municipal.

5. Los crecimientos urbanos de nueva creación dispondrán de una red separativa de aguas pluviales.

#### Artículo 81. Evacuación de aguas residuales.

1. 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, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, taller, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

5. La zona del hábitat en cuevas dispone de una ordenanza específica reflejado en el Título Tercero.

#### Artículo 82. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio, se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se permitirán, no obstante, las salidas de calderas estancas de gas.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios interiores del edificio.

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 que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceras.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1,00 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8,00 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 83. Evacuación de residuos sólidos.

1. Es de aplicación la Ordenanza Municipal de Residuos Urbanos y Limpieza Pública del Ayuntamiento de Benalúa.

2. Todos los edificios de viviendas colectivas y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

3. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Sección Sexta. Instalaciones de confort

##### Artículo 84. Instalación de clima artificial.

1. 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.

2. 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 explosivos y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados, examinados de forma restrictiva, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de la parcela o cubierta del edificio. Queda prohibida, por tanto, la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

##### Artículo 85. Sistema de calefacción.

1. Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar con instalación de calefacción. La calefacción podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético. La instalación deberá adecuarse al R.D. 1751/1998, de 31 de julio, que aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) así como a sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. En el caso de previsión de instalación de climatización, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío o calor que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

##### Artículo 86. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, etc.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,50 metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios. Será también necesario ascensor cuando haya que salvar un desnivel de más de 7 metros medidos entre cotas de piso desde el portal.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al

ascensor en planta baja no estará a cota superior 1,50 metros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por la normativa de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

7. Los ascensores habrán de bajar hasta el sótano y deberán existir rampas para el acceso a personas con movilidad reducida en el caso de que el edificio presente desnivel con respecto a la calle.

#### Sección Séptima. Aparcamientos y garajes en los edificios

##### Artículo 87. Dotación de aparcamiento.

1. o Todos los edificios residenciales deberán tener un mínimo de una plaza de garaje por vivienda. Para usos distintos al residencial se establece la obligación de una plaza de garaje por cada cien metros construidos, salvo para el caso de oficinas que será precisa una plaza por cada 50 metros construidos.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías de primera jerarquía, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

##### Artículo 88. Soluciones para la dotación de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre e edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

##### Artículo 89. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 metros por 4,50 metros. En aparcamientos públicos serán de 2,40 metros por 5,00 metros.

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder de una superficie de 20 metros cuadrados útiles por coche.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

##### Artículo 90. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más

superficie que la correspondiente al treinta por ciento (30%) de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se obligará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### Artículo 91. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

En hábitat en cuevas no estará permitido la construcción de garajes en áreas de protección integral.

Condiciones de las plazas.

- Superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 metros.
- Superficie de aparcamiento mínima por plaza (incluyendo parte proporcional de acceso, aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiera, almacenillos, vestíbulos de independencia, etc.) de 20 metros cuadrados útiles.

- Reserva de 1 plaza por cada 30 para usuario minusválido con superficie rectangular de 3,30 x 5 metros.

En las dimensiones podrá tolerarse hasta un 10% del número de las plazas, una anchura mínima de 2,05 metros (salvo en su caso en los de minusválidos en la embocadura o acceso a la plaza, siempre que el obstáculo (pilar, bajante, conducción, etc.) profundice menos de 1,30 metros hacia el interior de la plaza con la finalidad de no impedir la apertura del vehículo.

- La altura libre mínima de las plantas no será inferior a 2,20 metros en toda la superficie.

En la altura cabe tolerar una reducción puntual y siempre excepcional por el cruce de instalaciones en el techo, siempre y cuando no quede menos de 2,10 metros.

#### Artículo 92. Condiciones para la ejecución de los garajes.

Con independencia de la normativa general de aplicación a toda construcción, en el supuesto de garajes es de especial aplicación, además de las determinaciones contenidas en estas ordenanzas, la Norma Básica de la Edificación Sobre Condiciones de Protección Contra Incendios Norma Básica de la Edificación NBE/CPI-96 o norma que la sustituya.

Como primera medida habrá que verificar si el correspondiente Proyecto se refiere a actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación del Decreto Andaluz 72/92, de 5 de mayo, sobre eliminación de barreras arquitectónicas, en cuyo caso habrá de sujetarse el garaje a las determinaciones del mismo. Se sujetarán a ese Decreto los aparcamientos públicos, los promovidos por las Administraciones Públicas o entidades dependientes o vinculadas al sector público; y los privados que hayan recibido algún tipo de subvención de las Administraciones Públicas.

#### Artículo 93. Accesos a los garajes.

1. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y será practicable para los vehículos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,70 metros de ancho por 2,10 metros de alto que deberá mantenerse en el itinerario de acceso.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima

será de 3,00 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. La anchura de las vías de circulación en el garaje será como mínimo de 5 metros, señalizándose adecuadamente dicha circulación. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

4. Se autoriza y se potenciará la mancomunidad de garajes.

5. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los garajes con capacidad de más de cinco plazas, dispondrán entre la calle y la puerta de acceso de un espacio de acceso de 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal o con pendiente menor del 3%.

La ausencia de meseta de acceso antes de comenzar la rampa podrá ser suplida por otras medidas como semáforo, espejos, etc., según las circunstancias de cada caso.

La existencia de una rampa con pendiente excesiva, salvo que se justifique por ser expediente de legalización u otra causa motivada deberá ser sustituida por un montacoches de 4,50 x 2,03 metros.

Rampa con un ancho mínimo de 3 metros.

De forma análoga al supuesto de incumplimiento de la pendiente debería, salvo justificación razonada, ser sustituida por montacoches.

Cuando el garaje tenga más de 100 plazas o una superficie útil superior a 2.500 metros cuadrados el ancho será de 5 metros o dos rampas independientes (una de entrada y otra de salida) de 3 metros de ancho cada una.

- La anchura de las vías de circulación por el garaje será de 3 metros para una sola dirección y de 5 metros para dos direcciones.

Dicha anchura podrá tolerarse su reducción puntual a 2,60 metros en zonas a donde accedan un máximo de cinco plazas.

El incumplimiento de las normas mínimas de acceso podrá sustituirse a juicio de la Comisión por medidas, tales como señalizaciones que controlen la circulación (semáforo por ejemplo) en función de las características del garaje.

7. En urbanizaciones de viviendas desarrolladas en conjunto se buscará entrada única para los vehículos, con circulación interior hasta la plaza, plazas o local de garaje individual.

Para garajes con más de cinco plazas será precisa la tramitación de licencia de actividad.

#### Artículo 94. Altura libre y escalera en los garajes.

La altura libre en los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro y estarán dotados de vestíbulos independientes.

#### Artículo 95. Condiciones de iluminación y ventilación.

Las que exijan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, justificándose en proyecto.

#### Artículo 96. Condiciones de protección contra incendio.

Las que exijan la Norma Básica de Edificación que le afecte, justificándose en proyecto.

5. Otras instalaciones y condiciones.

Cumplirá las que le sean de aplicación en cuanto a calderas, maquinarias, centro transformación, etc., que se encuen-



tran en el garaje; así como las de otras condiciones que le fueren de aplicación acústica, térmica, etc.).

#### Artículo 97. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

### CAPÍTULO 10

#### Condiciones de seguridad en los edificios

#### Artículo 98. Definición y aplicación.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

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 reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 99. Accesos a las edificaciones.

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, con un mínimo de 5,00 metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los 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 y contra incendios.

#### Artículo 100. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salida y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

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 101. Puerta de acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,10 metros.

#### Artículo 102. 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. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a 1,20 metros cuando sirvan a un nú-

mero de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 1,40 metros.

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 103. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de menos de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a 1,00 metros ni podrá tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0,60 metros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. En edificios de más de 5 plantas el ancho de la escalera será igual o superior a 1,30 metros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La altura de tabica será igual o inferior a 18 centímetros y la anchura de huella mayor e igual a 28 centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a los 2,20 metros.

3. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1,00 metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, 50 centímetros cuadrados. En edificios de hasta 4 plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central cumplirá las condiciones de la Normativa de Protección Contra Incendios.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos corta vientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

#### Artículo 104. 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 10%.

Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 centímetros.

#### Artículo 105. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios en que sea de aplicación se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

#### Artículo 106. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE/CPI-96, condiciones de protección contra incendios en los edificios y cuantas estuviere-

ran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

3. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose a la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### Artículo 107. 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 108. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 1,00 metro.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 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 90 centímetros, estarán constituidas por elementos verticales y la distancia libre entre ellos no será superior de 12 centímetros.

### CAPÍTULO 11

#### Condiciones ambientales

#### Artículo 109. Definición y aplicación.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecerán para poder desarrollar los usos previstos, las de

aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### Artículo 110. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la normativa autonómica aplicable, salvo que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en esta Ordenanza.

No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Ordenanzas.

No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por la presente Ordenanza.

Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

#### Artículo 111. Transmisión de ruido.

Los límites máximos de emisión sonora transmitida al exterior y los de recepción sonora en el interior de los locales son los establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos publicada en el BOP de 22 de julio de 2000 u Ordenanza que lo sustituya. Será de aplicación igualmente lo establecido en la citada ordenanza para la cuantificación del nivel sonoro.

#### Artículo 112. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Queda terminantemente prohibido utilizar luminarias de bola o de proyección del haz de luz hacia arriba si no son de reflexión con objeto de disminuir la contaminación lumínica de la atmósfera.

#### Artículo 113. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Normativa aplicable.

## CAPÍTULO 12

## Condiciones de estética

## Artículo 114. Definición y aplicación.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la ordenanza zonal.

## Artículo 115. Salvaguarda de la estética 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, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento. De este modo, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente y lesiva para la imagen de la ciudad. Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados si ello no queda suficientemente justificado mediante proyecto de diseño.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. 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.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en

diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y orientar el carácter del futuro desarrollo.

5. Queda terminantemente prohibida la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón en las fachadas, toda clase de fibrocementos en las cubiertas, azulejos en fachada, y tejados reflectante en edificios de nueva planta.

## Artículo 116. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en esta Ordenanza.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En caso contrario deberá justificarse la actuación propuesta mediante un estudio de detalle.

Queda terminantemente prohibida la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón en las fachadas, toda clase de fibrocementos en las cubiertas, azulejos en fachada, y tejados reflectante en rehabilitaciones o reformas.

Queda terminantemente prohibido el desarrollo de torres y torretas en zonas de hábitat de cuevas.

## Artículo 117. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contiguo 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 (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes sin necesidad de copiar la estética del edificio.

En todo caso, las soluciones de 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.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En caso de modificar el aspecto exterior de la edificación en conceptos de composición, materiales, etc., en relación con el entorno se desarrollará un estudio de detalle con levantamiento fotorrealístico del entorno para ver el impacto de la nueva edificación en el paisaje urbano.

En zona de hábitat en cuevas se tendrá en cuenta las características de fachadas que se dan en la presente ordenanza en el artículo 184.

Artículo 118. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 119. Materiales de fachada.

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 120. Modificación de fachadas.

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Las condiciones para la modificación de las fachadas de las cuevas están estipuladas en el Título Tercero.

Artículo 121. Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 metros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 122. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 123. Entrantes, salientes y vuelos. Generalidades.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados.

2. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

3. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción privada.

4. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de este (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 124. Enfoscado de medianerías y fachadas.

Será obligatorio el enfoscado o revestido de muros medianeros con mortero de cemento o materia análoga, así como el pintado de fachadas que den tanto a la vía pública como a otras propiedades privadas.

Artículo 125. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones, respecto de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al

descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su tratamiento con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Dichos retranqueos no podrán alterar la máxima altura de edificación permitida ni la máxima edificabilidad permitida.

Artículo 126. Cuerpos volados cerrados.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

No se permitirán vuelos cerrados en calles con ancho inferior a 8,00 metros.

El saliente de la línea de fachada no será mayor de 1/10 de la anchura de la calle, siendo el límite superior 1,00 metro.

La longitud máxima de los cuerpos volados cerrados será como máximo del 50% de la longitud de la fachada.

La altura libre hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,30 metros.

Quedarán separados de la finca colindante una longitud igual al vuelo en cada punto.

En todo caso, el saliente deberá quedar remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En edificaciones en esquina podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de las fachadas.

Artículo 127. Balcones o voladizos abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

Se dispondrán a una altura no inferior a 2,80 metros sobre la rasante.

El vuelo máximo permitido será el siguiente, si no se estipula lo contrario en las Ordenanzas específicas:

a) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 85% del ancho de la acera. La altura libre hasta la rasante de la acera será igual o superior a 2,80 metros.

b) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.

c) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 5% del ancho de la calle.

En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1,00 metro.

Los vuelos se separarán un mínimo de 60 centímetros, respecto de las medianerías.

Su longitud máxima será del 35% de la longitud total de la fachada.

Artículo 128. Miradores.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de sus paramentos verticales.

Artículo 129. Cornisas y aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 centímetros.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero no siendo obligatorias en estas ordenanzas.

Artículo 130. Salientes no estructurales, generalidades.

Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, respetando en todo caso el terreno.



Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación oficial, lo que se especifique en esta misma Norma.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran a la calle con ocupación de la misma. Cuando por normativa aplicable de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

#### Artículo 131. Pérgolas.

1. En ningún caso las pérgolas podrán cubrirse ni intervendrán en la composición estructural del edificio.

2. Las pérgolas en retranqueo computarán un 50% de edificabilidad. Deberán ejecutarse con elementos no resistentes y fácilmente desmontables.

#### Artículo 132. Marquesinas y toldos.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

En las marquesinas de altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

En las zonas del casco consolidado, las marquesinas respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo, de tal modo que no se superpongan ni oculten a Pilastras, jambas, dinteles o arcos.

En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera será 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíbe los apoyos en calzada o acera de carácter definitivo.

#### Artículo 133. Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina, o análogos como en la de los huecos del portal, sólo es permisible sobresalir de la alineación oficial 14 centímetros en calles de hasta 15 metros de ancho y 24 centímetros en calles de más de 15 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada, se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso «neón», plástico, etc.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

#### Artículo 134. Anuncios y muestras.

Un saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

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

En planta baja, podrá únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

No se permitirán en la zona del hábitat en cuevas así como en la zona de casco urbano actual, más que las de letras sueltas superpuestas directamente a la fachada, o bien de hierro forjado, o aquellas que a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

En los edificios exclusivos, con usos de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrá instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, ó huecos, ó descompongan la ordenación de la fachada.

Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio.

En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

#### Artículo 135. Banderines.

En cualquier punto de la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros y podrán tener una altura máxima de 90 centímetros.

En las zonas urbanas se permitirán las verticales con altura no superior a 90 centímetros, siendo obligatoriamente de hierro forjado o madera y con saliente máximo igual al fijado para los balcones, y de 80 centímetros, en calles de ancho inferior a 12 metros.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.

#### Artículo 136. Cerramientos de terrenos y solares.

Se podrá denegar la concesión de licencia, a cualquier actuación que rompa la estética de la zona donde se sitúe.

Todo terreno en suelo urbano o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías o derribo de cualquier construcción, los propietarios de los solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de la terminación del derribo sin que se prevea una construcción inmediata.

Con carácter general, cuando exista un retranqueo de las edificaciones colindantes existentes, o venga producido de manera conjunta en la manzana o calle, la nueva edificación vendrá obligada a respetar dicho retranqueo.

No se permite el cercado y cerramiento de solares en hábitat en cuevas en cuevas con las mismas características del resto del municipio. Los cercados en este hábitat se realizarán

opacos hasta una altura máxima de 1 metro siguiendo la rasante de la calle y de cerramiento transparente, translúcido, metálico o vegetal hasta la altura de 2 metros.

Artículo 137. Cercas de limitación de fincas.

En las zonas de edificios, residenciales o industriales, aislados o retranqueados, se colocarán las cercas que limitan las fincas. Cuando sean opacas sólo podrán tener la altura de 1,00 metro sobre el nivel natural del terreno pero podrán elevarse hasta los 2,00 metros las rejas u otra construcción permeable (no permitiéndose telas metálicas ni elementos disonantes con la estética del lugar) visualmente, si bien con posibilidad de plantación de arbustos o setos.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3,00 metros a contar desde la rasante del patio más bajo. En caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de 2,00 metros desde la rasante del patio más alto.

Artículo 138. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y 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.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente 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 accesos al edificio.

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

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. 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 origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

7. Cuando las especies arbóreas existentes en una parcela privada deterioren la calzada, el acerado público o el mobiliario urbano, bien por las raíces o por las ramas que sobresalgan de la linde, el Ayuntamiento podrá compeler al propietario para la reparación de los daños causados o la tala del árbol o las ramas si ello fuera necesario para conservar la vía pública en condiciones de seguridad y ornato públicos.

Artículo 139. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse teniendo 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 la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal

a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. 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 de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 140. Ajardinamiento de patios.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un 40% de su superficie.

## TÍTULO SEGUNDO

### ORDENANZAS PARA CADA USO PORMENORIZADO

Se incluyen a modo de fichas las ordenanzas de los usos pormenorizados definidos por la Normativa Urbanística de Régimen General del Plan General. La edificabilidad se expresa a modo meramente informativo por cuanto la misma se establece en la Normativa de Régimen Urbanístico General.

## CAPÍTULO 1

### Usos Pormenorizados del Genérico Residencial

Artículo 141. Manzana Cerrada Intensiva I.

Corresponde a manzanas con uso mayoritariamente residencial que coexiste con otros usos, generalmente terciarios, que responden a tipologías edificatorias propias de centros urbanos con densidades elevadas y medias. Se dan preferentemente desarrollos de vivienda colectiva en ordenación cerrada y edificaciones entre medianeras. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

1. Edificabilidad: 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 3.
3. Altura: 10.50 m.
4. Ocupaciones máximas.  
Planta 1: 80% (100% uso local).  
Planta 2: 80%.  
Planta 3: 80%.
5. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.
6. Frente mínimo: 8 m o la catastral existente.
7. Voladizos:  
Cerrados: No.  
Abiertos: 1 m. Ancho Calles > 10 m.  
0,40 m. Ancho Calles < 10 m.  
Longitud: 35% fachada.

Se tendrá en cuenta lo especificado para vuelos en los artículos 123 y siguientes de las presentes ordenanzas de edificación.

8. Aparcamientos: Una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.  
9. Se permiten semisótanos.

#### Artículo 142. Manzana Cerrada Intensiva II.

Corresponde a manzanas con uso mayoritariamente residencial que coexiste con otros usos, generalmente terciarios, que responden a tipologías edificatorias propias de centros urbanos con densidades elevadas y medias. Se dan preferentemente desarrollos de vivienda colectiva en ordenación cerrada y edificaciones entre medianeras. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Colectiva.

1. Edificabilidad: La resultante del resto de condiciones.
2. Número de plantas: 4.
3. Altura: 13.20 m.
4. Ocupaciones máximas.
- Planta 1: 80% (100% uso local).
- Planta 2: 80%.
- Planta 3: 80%.
- Planta 4: 70%.

Construcción de la planta 4: en forma de ático con un tranqueo mínimo de 3,00 m respecto de la línea de fachada.

5. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.
6. Frente mínimo: 8 m o la catastral existente.
7. Voladizos:
- Cerrados: No.
- Abiertos: 1 m. Ancho Calles > 10 m.  
0,40 m. Ancho Calles < 10 m.  
Longitud: 35 % fachada.

\*Se tendrá en cuenta lo especificado para vuelos en Artículo 123 y siguientes de las presentes ordenanzas de edificación.

8. Aparcamientos: una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.  
9. Se permiten semisótanos.

#### Artículo 143. Manzana Cerrada Extensiva.

Corresponde al uso de manzanas netamente residenciales, con tipologías edificatorias de densidad media en las que coexisten desarrollos de vivienda unifamiliar y colectiva con ordenación cerrada con patios de parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 60%): Vivienda Unifamiliar y Colectiva.

1. Edificabilidad: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 2.
3. Altura: 7 m.
4. Ocupaciones máximas.
- Planta baja: 80% (100% uso local).
- Planta primera: 80%.
5. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup> o la existente.
6. Frente mínimo: 6 m.
7. Voladizos:
- Cerrados: NO.
- Abiertos: 1 m. Ancho Calles > 10 m.  
0,40 m. Ancho Calles < 10 m.  
Longitud: 35 % fachada.

Se tendrá en cuenta lo especificado para vuelos en el Artículo 123 y siguientes de las presentes ordenanzas de edificación.

8. Aparcamientos: una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.  
9. Se permiten semisótanos.

10. Sólo se permiten torres de ascensores y escaleras para salir a la terraza con un máximo de 16 m<sup>2</sup> que computarán en la edificabilidad.

#### Artículo 144. Vivienda Unifamiliar Intensiva.

Se refiere este uso a desarrollos de viviendas unifamiliares en manzanas cerradas, generalmente responden a promociones unitarias con densidades medias, predominan las tipologías pareadas y adosadas con espacios libres privados interiores a cada parcela. Su asignación se ha establecido en el plano de clasificación y calificación.

Uso característico (mínimo 70%): Vivienda Unifamiliar.

1. Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 2.
3. Altura: 7 m.
4. Ocupaciones Máximas.
- Planta baja: 60%.
- Planta primera: 60%.
5. Parcela mínima de actuación: 120 m<sup>2</sup> o la catastral existente.
6. Fachada mínima: 6 m o existente.
7. Voladizos:
- Cerrados: NO.
- Abiertos: 1 m. Ancho Calles > 10 m.  
0,40 m. Ancho Calles < 10 m.  
Longitud 35% fachada.

Se tendrá en cuenta lo especificado para vuelos en el Artículo 123 y siguientes de las presentes ordenanzas de edificación.

8. Aparcamientos: una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.  
9. Se permiten semisótanos.  
10. No se permiten torretas.

#### Artículo 145. Hábitat en cuevas: Área de protección integral: Cerros.

Corresponde a zonas en las que se desarrollan los cerros como sustento del hábitat en cuevas que define el paisaje tan característico del municipio de Benalúa. Uso característico (mínimo 90%): vivienda-cueva.

1. Edificabilidad: la resultante para obtener las condiciones higiénicas mínimas y nunca mayor de 30 m<sup>2</sup> construidos con excepción de casos de problemas respiratorios justificados.
2. Número de plantas: 1.
3. Altura: 3 m.
4. Ocupaciones Máximas.
- Planta baja: 30 construidos en estancia anexa.
5. Parcela mínima de actuación: 250 m<sup>2</sup> o la catastral.
6. Fachada mínima o establecido en el título tercero.
7. Anexos: Los Anexos se desarrollarán conforme se especifica en las presentes ordenanzas.
- No se permiten terrazas ni torres.
- No se permiten sótanos ni semisótanos.

Para mayor información ver el título tercero de las presentes ordenanzas para hábitat en cuevas.

#### Artículo 146. Hábitat en cuevas: Transición de cerro y calle.

Corresponde a zonas en las que la cueva tradicional coexiste con viviendas habituales. Suele producirse en relación con las calles principales en el ámbito del hábitat en cuevas. Su asignación se ha establecido en los planos de ordenación. Uso característico (mínimo 70%): vivienda cueva.

1. Edificabilidad.  
Zona baja: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Zona media: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Zona alta: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas.  
Zona baja: 2.  
Zona media: 2.  
Zona alta: 1 (1).

3. Altura.  
Zona baja: 6 m.  
Zona media: 6 m.  
Zona alta: 3 m.

4. Ocupaciones máximas de placeta (en placetas existentes en cualquier zona).  
Zona baja: 75 %.  
Zona media: 60 %.  
Zona alta: 60 %.  
Planta baja.

5. Parcela mínima de actuación.  
Zona baja: 100 m<sup>2</sup> o la catastral.  
Zona media: 100 m<sup>2</sup> o la catastral.  
Zona alta: 120 m<sup>2</sup> o la catastral.

Para establecer la parcela mínima no computa la superficie de la cueva.

6. Fachada mínima: lo establecido en el título tercero.

Viviendas habituales existentes ver ordenanza de manzana cerrada extensiva. Estas viviendas se mantendrán con las características de estas ordenanzas.

Se permiten semisótanos en esta zona.

(1) Se permitirán dos plantas en zonas donde se tapen medianeras existentes. Esta segunda planta computará en edificabilidad ocupándose menor superficie de la parcela.

Las cuevas con placeta tendrán las limitaciones de fachada existentes en el Título 3 de las presentes ordenanzas.

Artículo 147. Vivienda Rural.

Las condiciones serán las existentes. En el caso de que se autorizara alguna vivienda nueva se asimilarán a las ordenanzas definidas para la Vivienda Unifamiliar Extensiva o para la zona de protección integral hábitat en cuevas si se trata de vivienda en cueva.

Todo ello supeditado a lo estipulado en la Ley 7/2002, LOUA.

#### ORDENANZAS DEL USO GENÉRICO RESIDENCIAL. PGOU DE BENALÚA. CUADRO RESUMEN

USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD (6)	NÚM.DE PLANTAS	OCUPACIÓN (1)			RETRANQUEO A LINDEROS	PARCELA MÍNIMA
			PRIMERA	SEGUNDA	TERCERA CUARTA (4)		
MANZANA CERRADA INTENSIVA I	2,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3	80 % 100 % (uso local)	80 %	80 %	----	100 m <sup>2</sup> o existente
MANZANA CERRADA INTENSIVA II	La resultante del resto de condiciones.	4	80 % 100 % (uso local)	80 %	80 % 70 % [4]	----	100 m <sup>2</sup> o existente
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	80 % 100 % (uso local)	80 %	----	----	100 m <sup>2</sup> o existente
VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	60 %	60%	----	----	120 m <sup>2</sup> o existente
Hábitat en cuevas: TRANSICIÓN entre cerros y calles	Zona baja 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	75 %	75 %	----	---	100 m <sup>2</sup> o la catastral <sub>(8)</sub>
	Zona media 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2	60 %	60 %	----	----	100 m <sup>2</sup> o la catastral <sub>(8)</sub>
	Zona alta 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1	80 %				120 m <sup>2</sup> o la catastral <sub>(8)</sub>
Hábitat en cuevas: cerros		1	Servicios mínimos de agua y saneamiento (<30 m <sup>2</sup> ) en caso de cueva.				250 m <sup>2</sup> o la catastral

- (1) La planta semisótano tendrá la misma ocupación que la establecida para la planta baja. En el cómputo se incluyen los cuerpos volados, abiertos y cerrados, no se incluyen aleros y cornisas.
- (2) No se permiten semisótanos en zonas de hábitat en cuevas: protección integral.
- (3) Los retranqueos se medirán a la línea de fachada y vuelos, se excluirán los pequeños elementos como chimeneas de evacuación de humos y bajantes cuando su sección pueda inscribirse en un cuadrado de 0,45 m de lado.
- (4) Esta última planta se construirá en forma de ático con un retranqueo mínimo de 3,00 m respecto línea de fachada.
- (5) Las parcelas mínimas aparecen grafiadas en el plano de calificación.
- (6) La edificabilidad se establece en la Normativa de Régimen Urbanístico General. Se indica en la presente ordenanza a modo meramente informativo.
- (7) Para las características de las zonas de cuevas ver Ordenanzas de Hábitat en Cuevas.
- (8) No se tendrá en cuenta la superficie que ocupa la cueva para el cálculo de la parcela mínima.

#### CAPÍTULO 2

##### Usos Pormenorizados del Generico Industrial

Artículo 148. Condiciones generales de la edificación industrial.

1. Las ordenaciones de carácter industrial que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente al tipo de ordenación residencial de que se trate, excepto en lo relativo a la edificabilidad que será la expresada en la Normativa de Régimen Urbanístico general para cada uso pormenorizado.

2. Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Artículo 149. Agrupación industrial en manzana.

1. Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Número de plantas: 1.
3. Altura máxima: 8 m.



Se permitirán alturas de 12 metros sólo y cuando el uso lo justifique.

4. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 100%.

5. Parcela mínima de actuación: 250 m<sup>2</sup>.

6. Fachada mínima: 10 m.

7. Entreplantas superficie <=20% de la nave.

8. Observaciones: Para desarrollar cualquier actividad, será necesario disponer de una superficie mínima construida de 100,00 m<sup>2</sup>.

Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 4,00 m.

Las superficies de entreplantas se computarán dentro de la edificabilidad del edificio.

Se permiten retranqueos siempre y cuando se de a la medianera un tratamiento de fachada.

#### Artículo 150. Edificio industrial.

1. Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 1.

3. Altura máxima: 8 m.

Se permitirán alturas de 12 metros sólo y cuando el uso lo justifique.

4. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 100%.

5. Parcela mínima de actuación: 250 m<sup>2</sup>.

6. Fachada mínima: 10 m.

7. Entreplantas superficie: <=20% de la nave.

8. Observaciones: Para desarrollar cualquier actividad, será necesario disponer de una superficie mínima construida de 100,00 m<sup>2</sup>.

Las superficies de entreplantas se computarán dentro de la edificabilidad del edificio.

Se permiten retranqueos siempre y cuando se de a la medianera un tratamiento de fachada.

#### Artículo 151. Industria urbana singular I.

1. Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Altura máxima: 8 m.

4. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 90%.

5. Parcela mínima de actuación: 200.

6. Fachada mínima: 10 m.

7. Observaciones: Las superficies de entreplantas se computarán dentro de la edificabilidad del edificio.

Tanto la justificación de la necesidad de la instalación, como edificabilidad, etc, vendrá justificada en Proyecto Técnico redactado por técnico competente.

#### Artículo 152. Industria urbana singular II.

1. Edificabilidad: Existente.

2. Número de plantas: Existente.

3. Altura máxima: Existente.

4. Ocupaciones máximas.

Planta baja: Existente.

Planta primera: Existente.

Planta segunda: Existente.

5. Retranqueos.

- Fachada: Existente.

- Otros linderos: Existente.

6. Voladizos.

- Cerrados: Existente.

- Abiertos: Existente.

- Longitud: Existente.

7. Parcela mínima de actuación: Existente.

8. Fachada mínima: Existente.

9. Observaciones: No existe posibilidad de nueva creación de este uso, solo los existentes en casco urbano.

#### Artículo 153. Industria singular aislada.

1. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 1.

3. Altura máxima: 8 m.

4. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 70%.

5. Retranqueos.

- Fachada: 2 m.

6. Parcela mínima de actuación: 400.

7. Fachada mínima: 12.

8. Observaciones: Tanto la justificación de la necesidad de la instalación, como edificabilidad, etc, vendrá justificada en Proyecto Técnico redactado por técnico competente.

#### Artículo 154. Industria agropecuaria.

1. Edificabilidad: A justificar.

2. Número de plantas: 1.

3. Ocupaciones máximas.

Planta baja: A justificar.

4. Retranqueos: Según linderos en suelo no urbanizable.

5. Parcela mínima de actuación: A justificar.

6. Fachada mínima: A justificar.

7. Observaciones:

1. Tanto la justificación de la necesidad de la instalación, como edificabilidad, etc, vendrá justificada en Proyecto Técnico redactado por técnico competente.

2. Para la situación de una industria agropecuaria será necesario el informe favorable del organismo competente (distrito sanitario).

3. Será preceptivo el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

### CAPÍTULO 3

#### Usos Pormenorizados del Genérico Terciario.

Artículo 155. Condiciones generales de la edificación terciaria.

1. Las ordenaciones de carácter terciario que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente al tipo de ordenación residencial de que se trate, excepto en lo relativo a la edificabilidad que será la expresada en la Normativa de Régimen Urbanístico general para cada uso pormenorizado.

2. Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberá cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

#### Artículo 156. Industria terciaria.

1. Edificabilidad: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 80%.

Planta primera: 80%.

4. Parcela mínima de actuación: 250 m<sup>2</sup>.

5. Fachada mínima: 12 m.

6. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 3,50 metros.

2. Para el desarrollo de esta zona, será preceptivo el desarrollo y tramitación de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 157. Centro comercial.

1. Edificabilidad: 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 100%.

Planta primera: 100%.

4. Retranqueos.

- Fachada: 5,00 m.

- Otros linderos: 3,00 m.

5. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.

6. Fachada mínima: 15 m.

#### Artículo 158. Centro de oficinas.

1. Edificabilidad: 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 100%.

Planta primera: 100%.

4. Retranqueos.

- Fachada: 3,00 m.

5. Voladizos.

- Cerrado: No.

- Abiertos: Si.

- Longitud: 1/3 de fachada.

6. Parcela mínima de actuación: 100 m<sup>2</sup>.

7. Fachada mínima: 10 m.

8. Observaciones:

1. Se computará a efectos de altura y edificabilidad, la altura teórica de 3,50 metros.

2. Para el desarrollo de esta zona, será preceptivo el desarrollo y tramitación de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 159. Instalación Terciaria en general.

1. Edificabilidad: 2.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas. 2 o la existente.

3. Ocupaciones máximas.

Planta baja: 100%.

Planta primera: 100%.

4. Retranqueos.

- Fachada: 3,00 m.

- Otros linderos: 3,00 m.

5. Parcela mínima de actuación: 500 m<sup>2</sup>.

6. Fachada mínima: 15 m.

### CAPÍTULO 4

#### Usos Pormenorizados del Genérico de Equipamiento Comunitario

#### Artículo 160. Asistenciales.

1. Edificabilidad.

Centro Cívico Social: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centro Cultural: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centro Docente: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centro Sanitario: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centro Administrativo: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Centro Religioso: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Equipamiento sin especificar: según uso m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Ocupaciones máximas.

Planta primera: 70%.

Planta segunda: 70%.

4. Observaciones:

1. Los equipamientos existentes, mantendrán las edificabilidades, ocupaciones, etc., que en la actualidad poseen.

2. La edificabilidad podrá aumentarse hasta un 50% en los términos expresados en la Normativa Urbanística de Régimen General.

#### Artículo 161. Instalación deportiva.

1. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Número de plantas: 2.

3. Ocupación máxima:

Planta baja: 80%.

### CAPÍTULO 5

#### Usos Pormenorizados del Genérico de Infraestructuras

Artículo 162. Condiciones de la edificación de infraestructuras.

Las ordenaciones para infraestructuras habrán de justificarse mediante la redacción de planes especiales en los que se expresarán motivadamente las distintas condiciones de edificación y ordenación sin perjuicio de que si por las características de la instalación sea posible, esta se podrá similar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

### TÍTULO TERCERO

#### ORDENANZAS PARA HÁBITAT EN CUEVAS

### CAPÍTULO 1

#### Condiciones generales del hábitat en cuevas

Artículo 163. Definición de cueva.

Se define la cueva o vivienda-cueva al hábitat humano que utiliza total o parcialmente el subsuelo como medio habitable, dotándole de los acondicionamientos de impermeabilidad, iluminación y salubridad para el desarrollo de las funciones de vivienda humana.

Artículo 164. Hábitat en cuevas.

Se considera hábitat en cuevas las zonas con agrupaciones de vivienda-cueva excavadas en el terreno contando con accesos y espacios libres delanteros y/o superiores, comunes o no, donde se producen ocupaciones de suelo por usos tales como corrales, huertos o dependencias edificadas asociadas a la vivienda-cueva, normalmente cocinas y aseos.

Corresponde a las zonas cuya estructura urbana y espacial mantiene la original del territorio que la soporta, en este caso los cerros implantándose respetuosamente en la topografía, con una morfología urbana dendrítica y ramificada y con espacios delanteros o placetas delante de las fachadas de las cuevas. Se señala en el plano de usos globales.

Artículo 165. Catálogo de cuevas.

El catálogo de cuevas del presente PGOU establece un exhaustivo listado de las cuevas existentes sobre base cartográfica 1:2.000. Sobre esta base, se ha elaborado una base de datos donde se recogen varios parámetros identificadores que puedan dotar de suficiencia el catálogo resultante, con representación gráfica definitiva por medio de un sistema de información geográfica (SIG). Estos son los datos recogidos en los siguientes campos:

Dirección: Denominación de calle.

Número: Número de la calle.

Ficha núm.: Número de ficha de catálogo.

Referencia catastral. Recoge Polígono y Parcela.

Tipología: Recoge los parámetros de identificación de cada edificación, intentando captar la posible homogeneidad zonal previa a ordenanzas de aplicación ajustada. Se diferencian los siguientes campos:

Organización original: Se considera que mantiene organización original cuando la organización de fachada sobre ladera y estancias «húmedas» exteriores respetan la estructura tipológica de origen y cuando es grupo de viviendas conservan placeta compartida.

Adosados: Se consideran como tales las edificaciones anejas a la fachada de la ladera. Principalmente para uso de aseo y cocina (zonas húmedas), aunque también para cochera o almacén.

Coherencia de conjunto: Cuando se aprecia continuidad estilística y se mantienen homogéneos tipos y materiales.

Elementos añadidos: Se señala la incorporación de elementos no tradicionales, como rejas, azulejo, ladrillo o piedra en fachada, teja de hormigón.

Materiales alóctonos: Incide en el punto anterior, especificando cuales son los materiales introducidos (Uralita, teja roja, revestimiento cerámico, ladrillo visto).

Características: Una vez diferenciada la variable estética de las cuevas y sus edificaciones anejas, se pasa a señalar los principales elementos que le caracterizan y estado en que se encuentran, diferenciando:

Estado exterior: donde se expresa si es bueno, regular o malo.

Número de habitaciones: Se toma información de los planos de catastro, pues no ha sido viable la entrada en las viviendas para recogida de información (el número 0 supone que el catastro no recoge cueva alguna).

Número de plantas: lógicamente, de las edificaciones.

Terraza: Como elemento constructivo introducido recientemente interesa localizar las edificaciones con terraza, ante establecimiento de ordenación zonal.

Fachada: Se refiere a la fachada de cueva, tradicionalmente encalada y con remate de teja árabe. Actualmente suele estar enfoscada y pintada.

Placeta: Se especifica si la cueva tiene placeta de entrada, si esta es compartida y si es abierta o cerrada.

Uso: queda diferenciado el uso residencial, taller, mixto y otros posibles.

Equipamientos: En este capítulo se detalla si dispone de acceso y de que tipo (rodado, tierra, camino, senda.). Si dispone de aseo y cocina y por último si se aprecia la existencia de servidumbre o engalaberno (cuando una cueva se excava por debajo o encima de otra) entre dos o más cuevas por la diferencia de altura en un mismo cerro.

Observaciones: Se incluye cualquier consideración no recogida en capítulos anteriores y que se entienda necesario destacar.

Documentación fotográfica: Imagen de identificación del estado actual en que se encuentra la cueva catalogada y a fecha de inventario.

Localización: Se adjunta un detalle cartográfico donde se localiza espacialmente el punto inventariado a escala 1:1.000.

#### Artículo 166. Ladera.

Se define como ladera el declive de un monte o altura.

En el caso de Benalúa entenderemos ladera como la zona de declive natural de los cerros y enclavada en ello la línea de la fachada de las cuevas existentes en dichos cerros.

#### Artículo 167. Placeta.

Se define como placeta el espacio exterior que da acceso a las cuevas y que define el hábitat en cuevas característico de Benalúa.

#### Artículo 168. Ventilación.

La cueva tiene que ser ventilable y permitir la renovación del aire a voluntad del usuario.

Se debe intentar el efecto chimenea en el interior de las cuevas para favorecer la renovación de aire.

En toda actuación de mejora de las condiciones de ventilación no debe producirse una merma de los contenidos de interés patrimonial de este tipo de hábitat.

#### Artículo 169. Humedad.

La cueva tiene que mantener las condiciones de humedad interiores de este tipo de hábitat.

#### Artículo 170. Iluminación.

La cueva tiene que favorecer en su construcción la máxima iluminación posible.

En caso de estancias con poca iluminación desde fachada o mediante ventanas, se permite la instalación de chimeneas y conductos de ventilación vertical e iluminación cenital.

#### Artículo 171. Condiciones y características del interior.

La cueva tiene que buscar el máximo de calidad posible en los materiales utilizados. Para ello se utilizarán técnicas constructivas acordes con el entorno y principalmente tradicionales.

En su interior se deben producir las condiciones climáticas intrínsecas a este tipo de hábitat.

No se admitirán repellados ni enlucidos con cemento.

#### Artículo 172. Servicios.

Las instalaciones, especialmente las de agua corriente y saneamiento deberán ubicarse con plenas garantías para la estabilidad y conservación de este tipo de viviendas y los cerros donde se localizan. Estos servicios se instalarán preferentemente en las estancias anexas permitidas a este fin.

#### Artículo 173. Engalabernos.

De excepcional importancia para la habitación en cuevas es la existencia de servidumbres verticales entre las distintas viviendas o entre viviendas y espacios públicos. Este tipo de servidumbre se denomina en estos ámbitos «Engalaberno». Existe engalaberno cuando en un mismo cerro existen cuevas en diferentes niveles (a veces hasta 3) o bien la vivienda en cueva queda bajo viales o infraestructuras urbanas.

En cuevas de nueva construcción se prohíbe la creación de nuevos engalabernos.

#### Artículo 174. Tipos de obras en cuevas.

##### Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para evitar la ruina del hábitat en cuevas o parte de él, así como el mantenimiento en su estado actual, evitando el abandono y deterioro por acción de los agentes atmosféricos, el uso inapropiado o el abandono.

##### Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para devolver al hábitat su imagen y condición originales, como por ejemplo: eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados.

##### Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del hábitat en cuevas.

Para cuevas con engalabernos se regulará mediante las leyes de la propiedad horizontal tal y como se indica en la normativa.

Obras de adición de estancias.

Comprende la creación de nuevas estancias en respuesta a las necesidades funcionales de su habitabilidad, en exteriores la adición de estancias se deberá a capacitación de instalaciones y a estancias justificadas para casos de personas con problemas respiratorios demostrados. Estas adiciones deben mantener:

Junta de dilatación entre la fachada y la ampliación.

No debe ocupar más de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

Debe dejar libre al menos cuatro metros de la fachada.

En el interior de la cueva las adiciones deben ser en el interior de la proyección horizontal de la propiedad a la que pertenece la cueva y nunca se harán adiciones de estancias con engalabernos.

En cuevas de nueva construcción no se permiten los engalabernos ya que estas deben encajarse en el interior de la parcela catastral a la que pertenecen.

## CAPÍTULO 2

### Áreas de Protección

Artículo 175. Definición de área de protección.

Se define como tal, las superficies urbanas de características similares en cuanto a proliferación de tipologías urbanas en cuevas, vivienda cueva o viviendas habituales que hace que sea merecedor de protección específica por sus peculiaridades.

Cerros: Área de Protección Integral.

Transición entre cerro y calle: Área de coexistencia de tipologías.

Artículo 176. Áreas de Protección.

Se divide el núcleo de Benalúa en dos grandes áreas de protección dentro del hábitat en cuevas según su situación dentro del pueblo y sus características que corresponden con un uso pormenorizado y con unas ordenanzas características.

AI: Área de Protección Integral. Cerros.

AT: Área de transición entre cerro y calle.

Dentro de esta área nos encontramos con tres zonas claramente delimitadas.

Zona Baja.

Zona Media.

Zona Alta.

Estas zonas se sitúan en la transición entre los cerros y la calle. Ya que los cerros aún perteneciendo a distintas zonas se consideran como el mismo área de protección.

Artículo 177. Área de protección integral: Cerros.

El paisaje de Benalúa se caracteriza por la existencia de cerros sobre los que se ha desarrollado el hábitat en cuevas. Esta zona comprende tanto las cuevas que se sitúan en los distintos niveles del cerro como las plazas y entradas a cuevas en los niveles altos. La zona de cerros se grafica en los planos de ordenación.

La delimitación gráfica de la zona de protección integral sigue una línea que se adapta a la sinusoidal de la ladera y a los puntos donde la ladera se junta con construcciones anexas en casa cueva.

Esta línea, por la dificultad de su definición quedará perfectamente marcada con el desarrollo del Plan Especial de Cuevas aunque en la actualidad se define con las curvas de nivel de los cerros y las líneas de fachada.

La protección de estos cerros es necesaria para el sustento del hábitat en cuevas por lo cual:

- Se debe mantener la estructura espacial del hábitat: cueva-placeta-espacio público.

- Se permite el mantenimiento de cercas, cuevas y estancias anexas de cuevas siempre conservando las características del hábitat.

- Se prohíbe la edificación de viviendas habituales, manteniéndose las existentes pero eliminando los elementos disonantes en cuanto a cerramientos o cubiertas, hasta quedar en situación de la mínima interferencia de color, texturas y materiales.

- En las viviendas que queden fuera de contexto no se podrá incrementar la edificabilidad y se clasificarán como elementos existentes.

- La ruina de una cueva no permite su transformación en solar para la edificación de una vivienda habitual.

Se considera autorizable la excavación de nuevas cuevas siempre que se desarrolle en un solar sin engalaberno con otras cuevas o con el espacio público.

- En esta área estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma y adición de estancias. Todos estos tipos de obras estarán regulados por las leyes de la propiedad horizontal para las cargas de cada uno de los propietarios.

- No se permiten cuevas de nueva planta a menos que en la parcela catastral donde se propongan no haya ningún tipo de engalaberno con otras cuevas o espacio público. Si por alguna razón no hay más remedio que tener un engalaberno con un espacio público u otra parcela se deberá razonar y justificar con su correspondiente estudio de detalle.

- Las actuaciones que se realicen en esta área con la consiguiente modificación del paisaje urbano de Benalúa deberán hacerse con su consiguiente estudio de detalle e impacto ambiental para su revisión en pleno del ayuntamiento y los técnicos del municipio.

- Siempre que se desarrollen estancias anexas a una cueva no se podrán superar los 30 m<sup>2</sup> de superficie construida, suficientes para zona de cocina y cuarto de baño.

- En plazas y placetas sólo se permiten las actuaciones que se indican en el artículo 183.

- Estas actuaciones deberán dejar libre al menos 1/3 de la fachada de la cueva y nunca dejar menos de 3 metros libres de fachada tal y como indica el artículo 184.

- Se podrá segregar siempre y cuando mediante la segregación puedan quedar dos o más viviendas cueva con las condiciones mínimas de habitabilidad, con entrada propia, placeta compartida y espacio para los servicios mínimos de cada unidad de habitación tal y como indica el Artículo 185. Las parcelas que se produzcan tras la segregación tienen que tener una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> sin contar la superficie de la cueva y entrada directa desde el espacio público.

- Las parcelas sólo podrán segregarse una vez. El procedimiento queda recogido en la Normativa Urbanística de Régimen General.

- No es posible segregar una parcela dejando en una parte de la segregación la vivienda cueva y en la otra parte de la segregación la placeta.

- Los solares que se encuentran en el catastro como tales sin ningún tipo de hábitat en cuevas en su interior se podrán desarrollar como viviendas habituales de una planta y una ocupación del 60%, siempre y cuando no tapen a ninguna vivienda en cueva o su acceso a la calle. En estas viviendas no se permitirán los sótanos ni los semisótanos, y todo anexo (trastero, cuarto de instalaciones, zonas cubiertas), computará dentro de la edificabilidad.

- Quedan prohibidas las cuevas adosadas construidas en hilera.

- No se permiten sótanos ni semisótanos en edificaciones anexas a las cuevas.



Artículo 178. Transición de cerros a calle: Área de coexistencia de tipologías.

El límite entre espacio público y privado se produce en las plazas y placetas de las cuevas. Estos son los espacios donde se ha desarrollado la vida de este hábitat. Es el espacio difícil de definir que existe entre la calle (como espacio público) y los cerros (como configuradores del espacio privado de la vivienda (la cueva en este caso).

Estos espacios de transición tienen una gran importancia para el sustento del hábitat en cuevas por lo cual:

Se evitarán las interferencias físicas de ambas tipologías manteniendo los espacios existentes intersticiales como ligazón. Asimismo se prohibirán los elementos de cubrición que desentonen notablemente con el entorno como cubiertas de chapa, reflectantes o fibrocementos.

Se permite la existencia de garajes en la planta baja de las viviendas habituales excepto en la zona alta. Para el desarrollo de garajes en zona media sería necesario un estudio de detalle para su evaluación en el ayuntamiento por parte de la comisión de gobierno y los técnicos.

Todos los garajes y anexos que se desarrollen dentro de la zona de hábitat en cuevas computarán dentro de las actuaciones realizadas.

No se permiten sótanos.

Dentro de cada zona del área de coexistencia se definen las siguientes características:

Artículo 179. Zona baja.

Comprende el área que va desde la cota 858 a la cota 880 m aproximadamente. Su límite viene definido en el plano de usos pormenorizados.

Las características de esta zona son:

- Proliferación de viviendas habituales en relación con las calles principales donde las cuevas existentes tienen un carácter secundario con relación a la casa.

- Las normativas y ordenanzas se establece conforme al uso pormenorizado al que pertenecen.

- Las viviendas de esta zona tendrán una edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y dos (2) plantas de altura.

- En las edificaciones de hábitat en cuevas situadas según se marca en el plano de calificación de suelo. Estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma, adición de estancias y cuevas de nueva planta siempre que sea posible por la disposición y características de la parcela.

- Existencia de veredas sobre los cerros que permiten la comunicación entre barrios con su correspondiente servidumbre de paso.

- No se permiten torreones ni torretas en edificaciones de esta zona.

- La ruina de una cueva permite su transformación en solar para la edificación de una vivienda habitual. En este caso se tendrán en cuenta las ordenanzas especificadas para esta zona.

- Se considera autorizable la excavación de nuevas cuevas siempre que se desarrolle en un solar sin engalaberno con otras cuevas o con el espacio público.

- En esta área estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma y adición de estancias. Todos estos tipos de obras estarán regulados por las leyes de la propiedad horizontal para las cargas de cada uno de los propietarios.

- No se permiten cuevas de nueva planta a menos que en la parcela catastral donde se propongan no haya ningún tipo de engalaberno con otras cuevas o espacio público. Si por alguna razón no hay más remedio que tener un engalaberno con un espacio público u otra parcela se deberá razonar y justificar con su correspondiente estudio de detalle.

- Siempre que se desarrollen estancias anexas a una cueva no se podrán superar la edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida en las ordenanzas de esta zona.

- En plazas y placetas sólo se permiten las actuaciones que se indican en el artículo 183.

- Estas actuaciones deberán dejar libre al menos 1/3 de la fachada de la cueva y nunca dejar menos de 3 metros libres de fachada tal y como indica el artículo 184.

- No se permiten desarrollos de vivienda en los que ésta tape totalmente la vista de la cueva desde la calle. Quedan totalmente prohibidas las actuaciones en las que se desarrolla un patio de luces entre la vivienda y la cueva.

- La edificabilidad puede verse reducida al aplicar el resto de condiciones.

Artículo 180. Zona media.

Comprende el área que va aproximadamente desde la cota 875 a la cota 900, su límite viene definido en el plano de usos pormenorizados.

Las características de esta zona son:

- Existencia de tipologías de cueva y casa cueva en las calles principales.

- Existencia de cuevas sobre los cerros en el interior.

- Existencia de veredas sobre los cerros que permiten la comunicación entre barrios con su correspondiente servidumbre de paso.

- En las edificaciones de hábitat en cuevas situadas según se marca en el plano de calificación de suelo estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma, adición de estancias y cuevas de nueva planta siempre que sea posible por la disposición de la parcela.

- Las viviendas habituales podrán tener una edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en una planta.

- Se permite el mantenimiento de cercas, cuevas y estancias anexas de cuevas siempre conservando las características del hábitat.

- No se permiten torreones ni torretas en edificaciones de esta zona.

- No se permiten sótanos.

- La ruina de una cueva permite su transformación en solar para la edificación de una vivienda habitual. En este caso se tendrán en cuenta las ordenanzas especificadas para esta zona.

- Se considera autorizable la excavación de nuevas cuevas siempre que se desarrolle en un solar sin engalaberno con otras cuevas o con el espacio público.

- No se permiten cuevas de nueva planta a menos que en la parcela catastral donde se propongan no haya ningún tipo de servidumbre con otras cuevas o espacio público. Si por alguna razón no hay más remedio que tener una servidumbre con un espacio público u otra parcela se deberá razonar y justificar con su correspondiente estudio de detalle.

- En esta área estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma y adición de estancias. Todos estos tipos de obras estarán regulados por las leyes de la propiedad horizontal para las cargas de cada uno de los propietarios.

- Las actuaciones que se realicen en esta área con la consiguiente modificación del paisaje urbano de Benalúa deberán hacerse con su consiguiente estudio de detalle e impacto ambiental para su revisión en pleno del ayuntamiento y los técnicos del municipio.

- Siempre que se desarrollen estancias anexas a una cueva no se podrán superar la edificabilidad de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida en las ordenanzas de esta zona con un máximo de dos (2) plantas.

- En plazas y placetas sólo se permiten las actuaciones que se indican en el artículo 184.

- Estas actuaciones deberán dejar libre al menos 1/3 de la fachada de la cueva y nunca dejar menos de 3 metros libres de fachada tal y como indica el Artículo 184.

Se podrá segregar siempre y cuando mediante la segregación puedan quedar dos o más viviendas cueva con las condiciones mínimas de habitabilidad, con entrada propia, placeta compartida y espacio para los servicios mínimos de cada unidad de habitación tal y como indica el artículo 185. Las parcelas que se produzcan tras la segregación tienen que tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> sin contar la superficie de la cueva, y entrada desde el espacio público.

- No es posible segregar una parcela dejando en una parte de la segregación la vivienda cueva y en la otra parte de la segregación la placeta.

- Las parcelas sólo podrán segregarse una vez. El procedimiento queda recogido en la Normativa Urbanística de Régimen General.

- Los solares que se encuentran en el catastro como tales sin ningún tipo de hábitat en cuevas en su interior se podrán desarrollar como viviendas habituales reguladas por las ordenanzas de esta zona, siempre y cuando no tapen a ninguna vivienda en cueva o su acceso a la calle. En estas viviendas no se permitirán los sótanos pero sí los semisótanos.

- Todo anexo (trastero, cuarto de instalaciones, zonas cubiertas, almacenes, etc) computará edificabilidad.

- Quedan prohibidas las cuevas adosadas realizadas con la utilización de excavadoras ni medios mecánicos o con técnicas distintas a las tradicionales del hábitat en cuevas.

- No se permiten sótanos en edificaciones anexas a las cuevas.

- La edificabilidad puede verse reducida al aplicar el resto de condiciones.

#### Artículo 181. Zona alta.

Comprende el área que va aproximadamente desde la cota 890 a la cota 915, y se encuentra definida en el plano de usos pormenorizados.

Las características de esta zona son:

- Predominio de tipología de cueva con existencia de casa cueva.

- Existencia de veredas sobre los cerros que permiten la comunicación entre barrios con su correspondiente servidumbre de paso.

- Las edificaciones habituales sólo podrán tener una planta y una ocupación del 60%. Las viviendas habituales que en la actualidad se encuentren con unas características distintas se considerarán fuera de ordenación. En ningún caso podrán superar la edificabilidad que tienen en la actualidad.

- Se permite una segunda planta en caso de que se busque el ocultar medianeras. (Esta actuación computará edificabilidad afectando al resto de condiciones).

- Existencia de veredas sobre los cerros que permiten la comunicación entre barrios con su correspondiente servidumbre de paso.

- En las edificaciones de hábitat en cuevas situadas según se marca en el plano de calificación de suelo estarán permitidas obras de conservación, restauración, reforma, adición de estancias y cuevas de nueva planta siempre que sea posible por la disposición y características de la parcela.

- No se permiten cuevas de nueva planta a menos que en la parcela catastral donde se propongan no haya ningún tipo de servidumbre con otras cuevas o espacio público. Si por alguna razón no hay más remedio que tener una servidumbre con un espacio público u otra parcela se deberá razonar y justificar con su correspondiente estudio de detalle.

- Siempre que se desarrollen estancias anexas a una cueva no se podrán superar la edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se permite la construcción de viviendas habituales en solares o zonas en las que existan o hayan existido cuevas en caso de que estas se encuentren en estado de ruina. Las características de estas edificaciones será de una ocupación del 80 % con una edificabilidad máxima de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una planta de altura. Estas viviendas tienen que cumplir todas las condiciones de salud e higiene contempladas en la normativa y ordenanzas del presente PGOU.

- No se permiten torreones ni torretas en edificaciones de esta zona.

- No se permiten sótanos.

- En plazas y placetas sólo se permiten las actuaciones que se indican en el artículo 183.

- Estas actuaciones deberán dejar libre al menos 1/3 de la fachada de la cueva y nunca dejar menos de 3 metros libres de fachada tal y como indica el artículo 184.

- Se podrá segregar siempre y cuando mediante la segregación puedan quedar dos o más viviendas-cueva con las condiciones mínimas de habitabilidad, con entrada propia, placeta compartida y espacio para los servicios mínimos de cada unidad de habitación tal y como indica el artículo 185. Las parcelas que se produzcan tras la segregación tienen que tener una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> sin contar la superficie de la cueva, y entrada desde el espacio público.

- No es posible segregar una parcela dejando en una parte de la segregación la vivienda cueva y en la otra parte de la segregación la placeta.

- Las parcelas sólo podrán segregarse una vez. El procedimiento queda recogido en la Normativa Urbanística de Régimen General.

- Los solares que se encuentran en el catastro como tales sin ningún tipo de hábitat en cuevas en su interior se podrán desarrollar como viviendas habituales de una planta y una ocupación del 80%, siempre y cuando no tapen a ninguna vivienda en cueva o su acceso a la calle. En estas viviendas no se permitirán los sótanos y todo anexo (trastero, cuarto de instalaciones, zonas cubiertas) computará edificabilidad. La altura máxima de estas viviendas será de una planta con una edificabilidad máxima de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Quedan prohibidas las cuevas adosadas construidas en hilera.

- Se permite la construcción de semisótanos siempre y cuando éste se construya en el espacio de desnivel que se produce entre la entrada de la cueva y la rasante de la calle. Las edificaciones que se construyan en fachada no podrán superar un ningún momento 3,5 metros de altura máxima con respecto a la rasante de la calle.

- Los semisótanos computarán edificabilidad en esta zona.

- La edificabilidad puede verse reducida al aplicar el resto de condiciones.

#### Artículo 182. Cuevas de nueva planta.

Las cuevas de nueva planta se deben construir en el interior de una parcela catastral.

En las cuevas de nueva planta se deberán cumplir como mínimo las condiciones de altura determinadas para la planta tipo de la edificación residencial, no obstante se admitirán justificadamente otras soluciones.

Las instalaciones, y especialmente las de agua corriente y saneamiento deberán garantizar la estabilidad y conservación del cerro. Se buscará adaptar estos servicios en anexos exteriores siempre que sea posible.

Se utilizarán materiales de primeras calidades en todo momento.

#### Artículo 183. Plazas y placetas.

En el plano de calificación de suelo y en el de alineaciones y alturas se diferencia el espacio público y el espacio privado dentro del núcleo de Benalúa.

La delimitación del espacio público o privado del viario, plazas y placetas del ámbito de cuevas queda reflejada en los planos de calificación de suelo, alturas y alineaciones.

Las plazas y placetas que se encuentran abiertas no pueden cerrarse mediante vallas o cercados macizos y opacos en su totalidad.

Las placetas cerradas deben mantener su relación visual con la calle no pudiendo superar el cerramiento opaco más de un metro de altura sobre la rasante del terreno.

La ubicación de las edificaciones de estancias anexas en las plazas y placetas tiene que garantizar la característica de éstos espacios públicos y privados evitando la creación de cerramientos y patios privados.

#### Artículo 184. Fachadas.

Las fachadas deben mantener la tipología de fachada, los materiales y acabados tradicionales del hábitat en cuevas de Benalúa.

Las estancias anexas deben mantener una coherencia con la cueva a la que pertenecen.

No se permite construir edificaciones anexas que ocupen más de 1/3 de la fachada, o no manteniendo una fachada libre mínima es de 3 metros libre.

#### Artículo 185. Segregaciones.

Para la realización de una segregación será necesario un estudio de detalle para ver al menos, la definición de la segregación y la ubicación de las edificaciones a desarrollar.

Las condiciones básicas y mínimas de este estudio de detalle serán las siguientes:

- Definición de frentes mínimos.
- Definición de situación de edificaciones a realizar.
- Cálculo de edificabilidades.
- Definición de viales y placetas.
- Definición de las fachadas tras la segregación.
- Estudio de volúmenes tras la segregación.

Los criterios orientativos para éstos Estudios de Detalle son los siguientes:

- En toda segregación el frente mínimo de las parcelas segregadas será de 5 metros hacia la calle. En caso de no poder realizar estos frentes mínimos, se mantendrá la placeta compartida.

- En toda segregación, la parcela mínima relacionada con la cueva viene definida en la ordenanza de cada zona.

- En zonas de protección integral, se podrá segregar siempre y cuando mediante la segregación puedan quedar dos o más viviendas cueva con las condiciones mínimas de habitabilidad, con entrada propia, placeta compartida y espacio para los servicios mínimos de cada unidad de habitación.

- No será admisible en ningún caso la segregación de una parcela sin que ésta tenga acceso o salida a la calle o espacio público por cual previamente tenía acceso la parcela matriz sobre la que se efectúa la segregación.

- En las zonas de transición entre cerro y calle se podrá segregar siempre que la segregación que se efectúe tenga acceso con la calle de forma directa. No se permitirán las segregaciones de parcelas de forma que queden una detrás de otra sin acceso desde la calle o espacio público. La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> sin contar la superficie de la cueva.

- Serán admisibles las segregaciones en plazas y placetas, siempre que sean realizadas en perpendicular a la calle y siempre y cuando mediante la segregación puedan quedar dos o más viviendas cueva con las condiciones mínimas de habitabilidad, con entrada propia, placeta compartida y espacio para los servicios mínimos de cada unidad de habitación.

- Las parcelas sólo podrán segregarse una vez. Esta segregación quedará definida según estipula el artículo 37.4 de la Normativa Urbanística de Régimen General.

#### Artículo 186. Estancias anexas.

La disposición de las construcciones de estancias anexas se harán junto al cerro (no adosada, con junta de dilatación), cerca o edificación contigua).

Las estancias anexas destinadas principalmente a cuarto de baño y cocina, deberán tener las dimensiones máximas de 30 m<sup>2</sup>, pudiéndose ampliar como máximo hasta 40 m<sup>2</sup>, en caso de que el ayuntamiento lo considere oportuno.

Toda actuación de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales se desarrollará con elementos de primeras calidades.

Todo tipo de instalación se desarrollará con doble tubería de protección. En abastecimientos de agua se desarrollará la instalación con un tubo de goma recubierto con tubo de PVC de mayor diámetro hasta las arquetas para la detección de fugas.

Las arquetas tendrán salida de aguas al exterior.

Se utilizará manto filtrante.

En saneamiento se utilizará un doble tubo de PVC siendo el interior resistente a 10 atm. hasta las arquetas. Ambos tubos entrarán en la arqueta.

La arqueta de saneamiento se desarrollará sobre lecho con material granular.

#### Artículo 187. Actuaciones globales de rehabilitación.

Al margen de las actuaciones descritas dentro de los distintos tipos de obras se podrán ejecutar al margen de su catalogación y como actuaciones generales de rehabilitación todas las obras consistentes en:

Adecantamiento de fachadas de modo acorde con el conjunto ambiental.

Ventilación interna intercomunicando estancias con huecos apropiados entre los muros que conforman la cueva o bien mediante renovación de aire por chimeneas de ventilación con adecuación formal con las existentes.

Cerramiento de pasos entre estancias pero manteniendo perceptible el antiguo hueco y dotándole de la posibilidad de renovación de aire.

Pequeñas actuaciones de cubrición en volados frontales con teja curva.

Solados con materiales cerámicos para aminorar efectos de humedad y facilitar la limpieza interior.

Eliminación de cuantos elementos extraños estén adosados a la tipología de cueva que deterioren su imagen ambiental.

#### Artículo 188. Condiciones estéticas globales de la actuación.

Según sea la actuación a que se somete la cueva quedará afectada globalmente de las siguientes características:

##### Rehabilitación.

Se exigirá una clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

##### Reforma.

Se recuperarán los elementos y materiales que puedan ser reutilizables para mantener el entorno tradicional, siendo los nuevos materiales acordes con los que permanezcan, o bien por contraste con adecuado estudio del mismo, suprimiendo de todas formas aquellos elementos disonantes por falta de valores arquitectónicos intrínsecos.

#### Artículo 189. Actuaciones globales no permitidas.

Como actuaciones no permitidas al margen de las prescripciones particulares para cada nivel de catalogación se apuntan las siguientes:

Cubrición de elementos adosados con materiales no usuales (Uralita, chapa metálica, etc) o disonantes con el entorno (color, textura, estado).

Revestidos exteriores con plaqueta de piedra artificial o natural en zócalos y en paramentos.

En situaciones ya existentes de exteriores con plaqueta se concede un plazo apropiado para su retirada y sustitución con otros más acordes con el entorno.

Como regla general no se aceptan en exteriores materiales no concordantes con el entorno ambiental.

No se permiten sótanos en todo el hábitat en cuevas.

No se permiten torreones ni torretas en todo el hábitat en cuevas.

No se permiten terrazas en las estancias anexas de las cuevas en la zona alta y en protección integral.

#### Artículo 190. Solares.

Los solares que estén registrados en el catastro urbano podrán desarrollarse adaptándose a la normativa de la zona a la que pertenecen.

En el caso de encontrarse en zona de cerros con protección integral, sólo se permitirán viviendas de una planta con placeta de entrada y ocupación de la parcela de un 60 %.

En la zona alta se permitirá una ocupación del 80% en una planta.

Los solares que se encuentren sin acceso desde el viario público no podrán desarrollarse a menos que se realice el consiguiente estudio de detalle para la adaptación al sistema urbano con las consiguientes cesiones al ayuntamiento de los viarios públicos con sus servidumbres.

Una vez desarrollado el estudio de detalle la zona pasará a ser unidad de ejecución considerada como suelo urbano no consolidado y pasando por los trámites lógicos de desarrollo de las unidades de ejecución.

#### Artículo 191. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios construidos en la zona de hábitat de cuevas que se encuentren en una situación de legalidad con fecha anterior a la aprobación del presente plan general se mantendrán con las características que posean dentro del plan (altura, edificabilidad, volumen, estética, superficie, etc.). El resto de edificios que no se hayan tramitado según los procedimientos legales se encontrarán fuera de ordenación.

#### Artículo 192. Ruina en cuevas.

La ruina de cuevas se considerará igual que la ruina en el resto de edificaciones, realizándose los mismos trámites que la ley prevé para el resto de casos.

En caso de engalabernos se tendrá en cuenta la ley de la propiedad horizontal.

#### Artículo 193. Paisaje, estética y ornato.

La defensa del paisaje urbano y el fomento de su valoración y mejora tanto en lo que se refiere a los edificios en conjuntos o individualizadamente, así como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento. De este modo, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que la corporación mantenga al respecto. Especialmente en ámbitos de cerros no públicos sobre las cuevas.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente y lesiva para la imagen y/o el paisaje de la ciudad. Con carácter general quedan prohibidos los tratamientos exteriores mediante elementos cerámicos vidriados o esmaltados si ello no queda suficientemente justificado mediante el proyecto de diseño.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar,

no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de un análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista. Todo ello, a la espera de parámetros directores a elaborar mediante un Plan Especial de Cuevas.

Toda el área de hábitat en cuevas es una unidad coherente en el aspecto formal, cualquier cambio que se produzca deberá justificarse mediante los correspondientes estudio de 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:

- Estudio de fragilidad visual.
- Estudio de calidades.
- Estudio de calidades de recorridos.
- Catálogo de recorridos.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona del hábitat en la que se localice, se determina en esta Ordenanza.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. Es necesario una valoración técnica sobre el valor de la decoración de las etapas anteriores.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior de la cueva o edificación anexa.

En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originales. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En caso contrario deberá justificarse la actuación propuesta mediante un estudio de detalle.

Queda terminantemente prohibida la utilización de prefabricados ornamentales de hormigón en las fachadas, toda clase de fibrocementos en las cubiertas, azulejos en fachada, y tejados reflectante en edificaciones de nueva planta, rehabilitaciones o reformas, así como adornos de ladrillo visto que no tengan un carácter estructural y piedra chapada.

#### Artículo 194. Vallado y cercados.

Las vallas o cercados de plazas de entrada abiertas quedan prohibidos.

En plazas que se encuentren cerradas no se permitirá una valla opaca que supere un metro de altura sobre la rasante



del terreno. pudiendo subir hasta los dos metros con valla de otro material que permita la relación visual. No está permitida la rejilla metálica ni cualquier tipo de telas mosquiteras ni las chapas metálicas. En caso de utilizarse deberá justificarse en el desarrollo del proyecto de cercado o vallado. La alineación de las cercas se podrá desarrollar por la línea de separación entre el espacio público y el espacio privado tal y como se representa en los planos de ordenación.

En las calles con pendiente la valla o cercado se hará paralela a la rasante o escalonada con alturas menores a 1 metro sobre la rasante.

#### Artículo 195. Terrazas.

Se permiten terrazas en la zona de transición entre la calle y el cerro) en la zona baja y media.

No se permiten terrazas en la zona de protección integral (cerros).

Las terrazas en la zona media se permitirá en el tanto por ciento de superficie de planta que no se puede ocupar debido a la edificabilidad de la parcela.

No se permiten terrazas con acabados que desentonen en los ámbitos del hábitat en cuevas.

#### Artículo 196. Garajes.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

En hábitat en cuevas no estará permitido la construcción de garajes en la zona de protección integral.

Tanto los garajes como los anexos computarán dentro de la edificabilidad permitida en la zona a la que pertenezca la parcela.

Artículo 197. Servidumbres de paso por veredas para acceso a cueva y conexión entre barrios.

Se deberán respetar las servidumbres de paso existentes no pudiéndose cortar o limitar el acceso mediante la realización de obras, instalación de vallas etc. Las cuevas de nueva construcción deberán respetar igualmente las servidumbres de paso existentes. A título orientativo se tendrá en cuenta esta servidumbre como mínimo de 1,5 metros.

#### Artículo 198. Hábitat en cuevas en Suelo no Urbanizable.

Las cuevas que se encuentren en suelo clasificado como suelo no urbanizable (SNU)–descritas en el catálogo del presente PGOU deberán cumplir las previsiones y limitaciones de la normativa urbanística de régimen general. Las que sean de nueva construcción, deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, requiriendo la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Artículo 199. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

Los primeros impactos generalmente emanan del proceso urbanizador y edificatorio, ya en la fase de ejecución de obras se ocasionan por la apertura de viales, la construcción de las redes de abastecimiento, saneamiento y la construcción de edificios, por ello es necesario tener en cuenta, por lo que suponen de alteración del sustrato donde se implantan:

- Delimitación estricta de las zonas de intervención, con el acotamiento de la superficie necesaria, realizar riegos de manera periódica para conseguir el asentamiento de las partículas de polvo, mantener en buen estado de funcionamiento las herramientas y maquinaria empleada en las obras, para evitar peligros y ruidos innecesarios para los propios obreros y para los habitantes de las viviendas más cercanas.

- Utilización de estériles procedentes de excavaciones para relleno de viales, terraplenes, etc. Los restos se verterán en zonas adecuadas al efecto y controladas en intensidad y acceso, impidiendo su utilización como escombrera por personal ajeno al proyecto. Tras colmatación de la zona, sellado.

- Atención especial a los movimientos de tierras, por lo que pudieran suponer en los procesos de erosión, a los que el ámbito de análisis se manifiesta susceptible.

- Ante el paso de maquinaria de gran tonelaje evitar las pendientes o desniveles en rasante.

- Considerar los peligros y molestias que el transporte de materiales puede ocasionar sobre la población a la hora de circular por el casco urbano, de aquí la importancia de proteger la carga con mallas o redes que eviten la dispersión de las partículas de polvo y la caída de la carga.

- Seguimiento y eliminación, si los hubiera, de los vertidos de los camiones de hormigón por colmatación de la carga.

- Elección del lugar adecuado al acopio de materiales y elementos necesarios para la realización del proyecto, preferiblemente en las zonas de mayor deterioro y menor cualificación ambiental.

- Control de los residuos sólidos generados.

- Elección adecuada de localización para la limpieza de las cubas de hormigón, preferentemente en zonas de fácil acceso para su limpieza, sellado-restauración.

- Respetar todas las medidas de Prevención de riesgos laborales y Seguridad en el trabajo.

- Seguimiento de la ordenanza de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con fijación de límites de emisión e inmisión de gases contaminantes a la atmósfera, gestión de residuos sólidos y líquidos y niveles de ruido.

- Cumplimiento de la idoneidad de la maquinaria utilizada, con el fin de evitar ruidos y emisiones suplementarios.

- Atención y control de los movimientos de tierras ante la posible invasión sobre las especies vegetales de los ámbitos inmediatos.

Por lo que suponen de afecciones sobre la hidrología:

- Control de vertidos sólidos y líquidos, especialmente si mantienen elementos contaminantes (combustible, aceite). En caso de vertido accidental, retirada inmediata.

- Ante necesario movimiento de tierras, atención sobre su acumulación y riesgo puntual de arrollada.

- Control de los procesos erosivos ocasionados por la escorrentía superficial, con reposición de la cobertura vegetal.

- En caso de intervención sobre zonas abarrancadas, atención y respeto de su curso natural y acondicionamiento de zonas con riesgo de obstrucción.

- Cualquier intervención en áreas del dominio público hidráulico precisa la autorización del organismo competente.

En zonas fuera del ámbito urbano y en suelo no urbanizable:

- En caso de necesitar, excepcionalmente, la supresión de pies arbóreos serán estrictamente controlados en número y repuestos al finalizar la acción, preferentemente en las inmediaciones (posibilitando las condiciones necesarias a su crecimiento). De este modo, al menos el volumen de masa arbórea afectada se repone, incidiendo en menor afección.

- Retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en las operaciones de excavación para su posterior reutilización, acelerando así el proceso de regeneración de la cubierta.

- Restauración vegetal de desmontes y terraplenes, en el momento oportuno para la siembra a partir de la finalización del periodo de obras.

- Seguimiento en la replantación de zonas arbóreas afectadas, con especial atención a las especies autóctonas.

- Evitar la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, en la medida que puedan competir con éstas, alterar su pureza genética o los equilibrios ecológicos. Conceder prioridad a las especies y subespecies endémicas, así como a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, con la potenciación de la puesta en marcha de planes de recuperación y conservación de especies vegetales y hábitat susceptibles.

- Restauración de taludes, respeto y cuidado de especies autóctonas, potenciando la integración paisajística e incardinación con las zonas cercanas.

- Cumplimiento de las normas de protección estipuladas en el PGOU.

El Planeamiento de Desarrollo posterior, deberá contener la totalidad de las determinaciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Normativa Urbanística vigente. De este modo deberán incorporarse las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y entre ellas:

- Localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

- La red de comunicaciones propia del sector se adaptará al terreno, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas de este; así como su enlace con el sistema general de comunicaciones.

- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Conexión del sector ordenado con la trama del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo no urbanizable. En particular, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.

- Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, sobre todo, tanto en razón de consideraciones perceptivas, como a posibles efectos sobre otras variables.

- No se autorizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

- Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas, que deban incorporarse a los Proyectos de desarrollo y Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras (ejemplo: plantación especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de prescripciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

En los espacios verdes públicos y privados se potenciará la implantación de especies vegetales autóctonas.

En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Igualmente, la localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana, y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63