

## TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable ordenado, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

3. Salvo expresa consideración realizada en sentido contrario que se contenga en los propios preceptos, las disposiciones contenidas en los Capítulos I, II, III y IV del presente Título, tienen carácter de ordenación estructural a fin de asegurar la uniformidad de las definiciones para la adecuada aplicación e interpretación del resto de determinaciones de este Plan. Por el contrario, las determinaciones de los Capítulos V, VI, VII y VIII, tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

## Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:

- a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, y por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Reforma menor (Tipo 1): son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y tipos de forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma parcial (Tipo 2): son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición del los forjados en la primera crujía, el tipo y estructura de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación,

siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c. Reforma general (Tipo 3): son obras en las que, manteniendo la fachada y el tipo de cubierta en la primera cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

d. Reforma global (Tipo 4) Se permiten la sustitución de partes no consideradas como definitorias de la tipología, composición o elementos a proteger, y la ampliación tanto horizontal como vertical. En el caso de remonte se permite la alteración de la fachada siempre que ésta mantenga el ritmo y proporciones de los huecos originales. En la actuación deberán conservarse al menos:

- La secuencia de llenos/vacíos del espacio primigenio, prescindiendo de los añadidos posteriores (construcciones recientes).
- La espacialidad de las naves o espacios primitivos, proponiéndose que se mantenga intacto al menos algún espacio arquitectónico que se identifique con la memoria histórica, respetando la configuración volumétrica de las restantes.
- El aspecto exterior: portadas de acceso y la piel de cercado del edificio (según las pautas recomendadas en párrafos anteriores).

C. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

D. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

E. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de estética.
- d. Condiciones de calidad e higiene.
- e. Condiciones de dotaciones y servicios.
- f. Condiciones ambientales.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios establecidas en estas Normas tienen carácter de normas de aplicación supletoria hasta tanto se proceda por el Ayuntamiento a redactar unas Ordenanzas Municipales con esta finalidad adaptadas a los criterios que emanan del Título IX de estas Normas.

4. Las condiciones ambientales se regularán complementariamente por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

5. Las condiciones de seguridad de los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### Artículo 7.2.2. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

- a. Manzana: Es la superficie de suelo edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- b. Parcela: Es la superficie de suelo perteneciente a las clases de suelo urbano o urbanizable de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a este a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, en función de las características topográficas del terreno, pueden darse dos tipos de parcela:
  - Parcela ascendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.
  - Parcela descendente: Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente.
- c. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### Artículo 7.2.4. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o urbanizable ya transformado por su programación y ejecución, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

- a. Que la parcela se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotada de conexión inmediata y directa a las redes y servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica, todo ello con caudal y potencia suficiente para la edificabilidad y uso previsto por el planeamiento urbanístico que

establezca su ordenación pormenorizada y detallada, así como conexión a aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

- b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes; y
- c. Que estén emplazada con frente a una vía pública urbana o espacio libre de dominio público abierto al uso general del peatón, que cuente con los siguientes elementos de urbanización:
  - Alumbrado público.
  - Pavimentación adecuada del tramo necesario de la vía o espacio libre de dominio público que permita, al menos, el acceso rodado hasta la parcela de vehículos de servicios públicos contra incendios y, en su caso, hasta el aparcamiento interior de la parcela si éste fuera exigible de conformidad con las presentes normas.
  - Encintado y ejecución de acera o, en su caso, la adecuación del espacio reservado para el peatón en calles de circulación compartida o en espacios libres públicos, y en cualquiera de los casos, cumplimiento del espacio reservado al peatón de las condiciones exigidas por el Decreto 293/2009 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad.
  - Que cuente el viario o el espacio libre, de dominio público, con la presencia de arbolado suficiente en el nivel establecido en el artículo 9.2.9 de estas Normas.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

3. Excepcionalmente el presente Plan General tolera y reconoce la situación de aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor del mismo en suelo urbano consolidado con edificación amparada en licencia, que pese a no cumplir el apartado 1.b anterior cuenten con acceso a través de servidumbre o zona común vinculada sobre terrenos libres de edificación de titularidad privada, pudiendo -sólo en estos casos- ser objeto la edificación existente de actuaciones de rehabilitación o, incluso, de sustitución (en este último supuesto cuando alcance la edificación existente condiciones análogas para la declaración de ruina) siempre que se ajuste al resto de condiciones generales de edificación y las particulares de la zona de ordenanzas de aplicación.

#### Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca. Así mismo, se admite el cumplimiento de las condiciones de patio en la forma prevista en el artículo 7.3.43 de estas Normas.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

#### Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumpliendo las dimensiones mínimas de superficie establecidas en cada zona de ordenanzas en las que se localicen sí puedan cumplimentar el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

4. Toda parcela de nueva creación por segregación o agregación sólo podrá quedar afectada por una sola calificación urbanística pormenorizada excepto cuando en las normas particulares se dispusiera los usos públicos y privados de necesaria implantación en una sola parcela para su desarrollo en régimen de propiedad horizontal, precisando en este caso un Estudio de Detalle.

#### Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, así como con su calificación pormenorizada y zona de ordenanza particular. El planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, así como en su caso el proyecto de reparcelación le otorgará un código para su correcta identificación. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de

ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b. Estar calificada con uso edificable.
- c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- d. Que tenga la condición de solar.
- e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

3. Podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos establecidos para garantizar la ejecución de la urbanización necesaria.

### CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

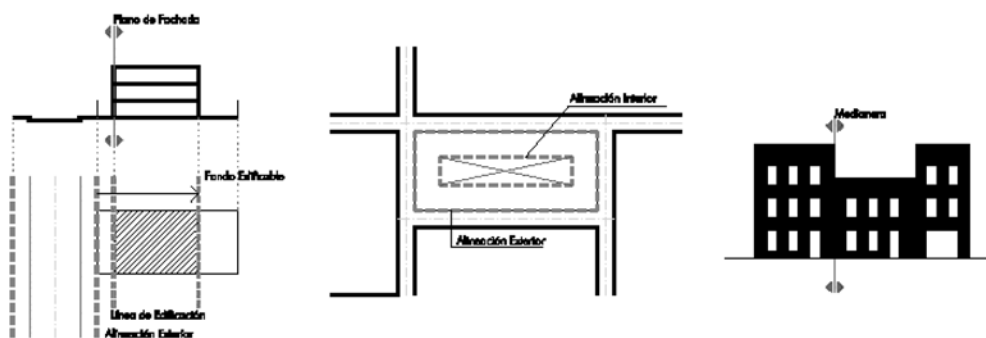
#### SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación.

#### SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 7.3.3. Alineación pública o exterior.

1. La alineación pública o alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Completa o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales –o espacios libres de uso público– de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea, que en su caso sea marcada en los Planos de Ordenación Completa que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
4. Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

#### Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

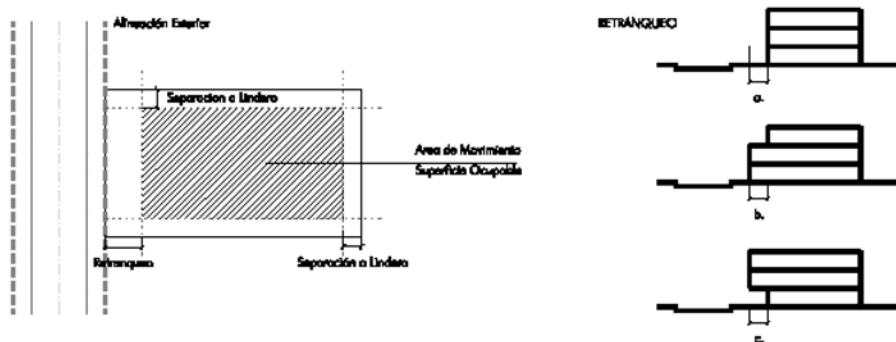
1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### Artículo 7.3.6. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:
  - a. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.
  - b. Las pérgolas (cubriciones permeables o diáfanos) podrán adosarse a los linderos públicos; también podrán adosarse a los linderos privados previa acreditación de la conformidad del titular de la parcela colindante.
  - c. Las piscinas tendrán un retranqueo mínimo de dos metros al lindero.

#### Artículo 7.3.7. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
  - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.



Esquema de retranqueo del plano de fachada.

Artículo 7.3.8. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 7.3.9. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.10. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### SECCIÓN III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.3.11. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

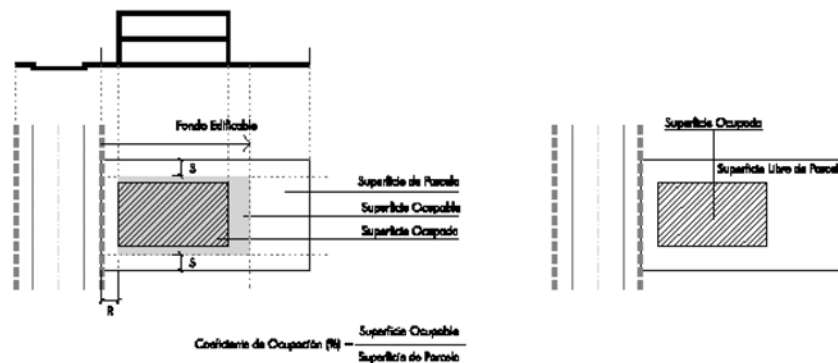
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 7.3.12. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este último valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.



Esquema de ocupación de parcela por la edificación.

#### Artículo 7.3.13. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. Supletoriamente, en caso de indeterminación en dichas condiciones particulares, se aplicará el mismo coeficiente que el establecido para regular la ocupación sobre rasante.

#### Artículo 7.3.14. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### Artículo 7.3.15. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

4. El presente artículo tiene la consideración de ordenación pormenorizada.

### SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 7.3.16. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.



5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

Artículo 7.3.17. Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante –siempre que se realice en los términos dispuestos en el artículo 3.1.2 apartado 3– ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 7.3.18. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

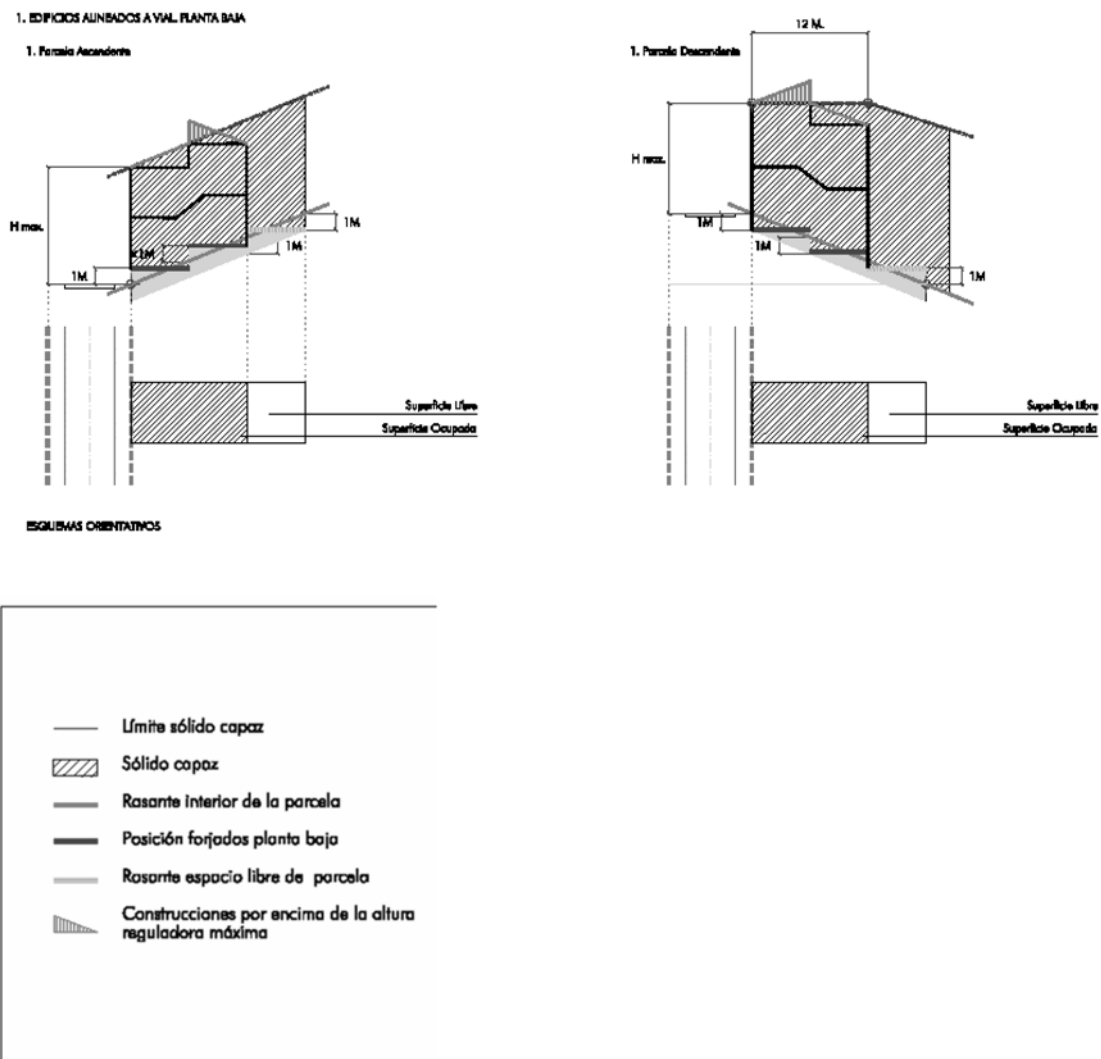
La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

#### SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.3.19. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

- a. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.
- b. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ello definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.
- c. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.



Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial.

Artículo 7.3.20. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:
  - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los treinta grados (30°) sexagesimales.
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.
4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja en el interior de la misma conforme al artículo 7.3.26 apartado 2.b siguiente, no excederán de la altura máxima establecida para la parcela.

4. Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone: la altura máxima de cornisa será la resultante del siguiente sumatorio: Cuatro con cincuenta (4,50) metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta de la planta baja y tres metros y medio (3,50 metros) para las alturas de piso-definida en el artículo 7.3.27 de las siguientes plantas admitidas. Una vez establecida la altura máxima de cornisa, se distribuirá entre las diversas plantas conforme a las necesidades del Proyecto respetando en todo caso las alturas libres mínimas establecidas en el artículo 7.3.30 y 7.3.31.

Artículo 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

Con carácter de ordenación pormenorizada se dispone:

1. 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 estaría agrediendo la imagen urbana del entorno en el que se localiza.

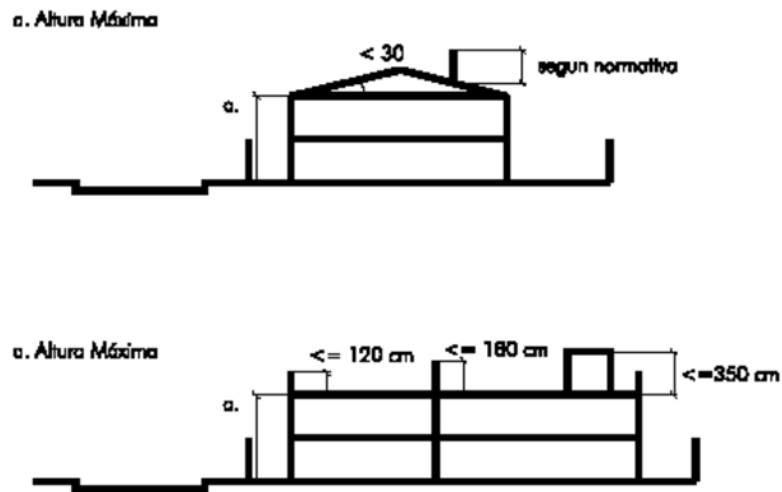
2. La altura de cada planta en hoteles o equipamientos podrá superar hasta el 15% la altura máxima indicada en el artículo anterior, previa justificación basada en el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate, y de acuerdo, en todo caso, con la normativa específica de aplicación en función de la actividad de la que se trate.

Artículo 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se dispone: por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y nunca superior a metro y medio, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. No se considerarán fuera de ordenación las cubiertas existentes con pendientes superiores en edificios ejecutados conforme a la normativa del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima



Esquema de las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 7.3.24. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

Tienen carácter de ordenación pormenorizada los siguientes criterios para el establecimiento de la cota de referencia y altura:

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

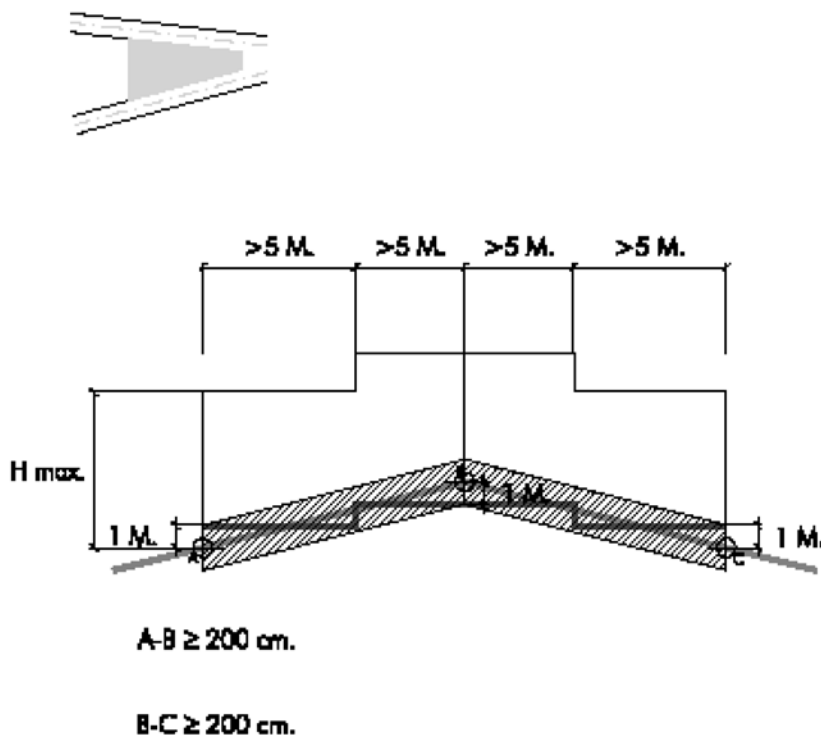
a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

- b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.19 para las parcelas ascendentes y descendentes respectivamente.
  - 1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.
  - 1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b de este Artículo.
2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

- a. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- b. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- c. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

**2. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán**



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán.

### Artículo 7.3.25. Altura de las edificaciones.

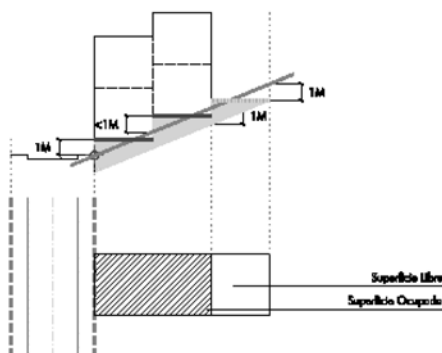
Con carácter de ordenación pormenorizada, se establece que cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

### Artículo 7.3.26. Plantas.

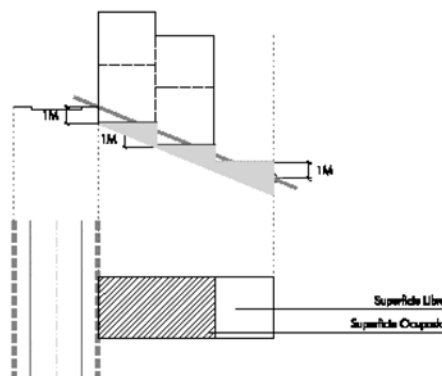
1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
  - b. Planta baja:
    - En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
    - En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 100 cm por encima de la misma.
  - c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.
  - d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.
  - f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### 1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL. PLANTA BAJA

1. Parcela Ascendente



1. Parcela Descendente



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela.

### Artículo 7.3.27. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

### Artículo 7.3.28. Sótanos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que la altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

## Artículo 7.3.29. Entreplantas.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

## Artículo 7.3.30. Planta baja.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece que, salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

- a. En la edificación alineada a vial un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 7.3.27 la cara inferior del forjado que cubre la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.
- b. En el resto de las edificaciones tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde la cara inferior del forjado de la planta baja. En todo caso, la cara superior del forjado de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

## Artículo 7.3.31. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

## Artículo 7.3.32. Áticos y plantas bajo cubierta.

Con el carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

## Artículo 7.3.33. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

- 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
  - a. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
  - b. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
- 2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
- 2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- 2.4. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

## Artículo 7.3.34. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 7.3.35. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

#### Artículo 7.3.36. Dimensión de los patios de parcela.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece sobre la dimensión de los patios la siguiente regulación:

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en las condiciones particulares de zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ( $h/3$ ), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
  - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura ( $h$ ) del patio, medidos en la forma citada en los artículos 7.3.34 y 7.3.35.
  - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	$2/3 H$	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	$H/3$	3,30
• si sólo ilumina la cocina	$H/4$	3,00
Patios de ventilación	$H/5$	2,00

- c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
  - d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
  - e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo siguiente.
4. A los efectos del apartado 3.b anterior se entiende por patio vividero aquel que resulta accesible desde el interior del edificio y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

#### Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios abiertos.

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios abiertos: la embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ( $h/3$ ) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.



**Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios ingleses.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre dimensión de los patios ingleses: tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

**Artículo 7.3.39. Cota de pavimentación.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

**Artículo 7.3.40. Acceso a patio.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. Los patios vivideros, contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, en el caso de viviendas plurifamiliares, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

**Artículo 7.3.41. Construcciones en los patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

**Artículo 7.3.42. Cubrición de patios.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece:

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

**Artículo 7.3.43. Régimen de mancomunidad de patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio, y siempre que cumplan el resto de parámetros de las condiciones de edificación de forma individualiza.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

**Artículo 7.3.44. Muros de contención.**

Con carácter de ordenación pormenorizada se establece la siguiente regulación sobre muros de contención:

1. En linderos públicos:

La altura máxima permitida en los muros de contención situados en los linderos públicos será la que tenga el terreno natural a dos metros de dicho lindero y en todo caso igual o menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. A partir de esta altura se desmontará el terreno y en su caso el muro siguiente deberá mantener una separación del lindero igual o superior a tres (3) metros.

2. En el interior de la parcela:
  - a. No se permitirán efectuar rellenos para sobreelevar la cota del terreno, salvo en aquéllos inclinados para formar plataformas horizontales o inclinadas cuya pendiente máxima no supere los cuarenta y cinco grados (45°) y cuyos desmontes y terraplenes no superen los tres (3) metros de altura.
  - b. La altura máxima de los muros de contención que se permitan en el interior de las parcelas será de tres (3) metros.
  - c. La separación mínima entre dos muros de contención consecutivos deberá ser mayor a tres (3) metros, y la diferencia de cota entre sus coronaciones menor a la separación entre ellos.
  - d. En casos de terrenos con pendiente superior al cincuenta por ciento (50%), se permitirá un muro de contención para realizar desmontes en el terreno, de altura superior a tres (3) metros, para la ventilación e iluminación de las estancias, cuyo diseño se ajustará a una de las dos opciones excluyentes que a continuación se detallan:
    - 1.ª Se permite un muro paralelo a las fachadas del edificio, separado de ella una distancia igual al diámetro del círculo inscrito, que según la normativa de patio requiera en cada caso, con un mínimo de tres (3) metros y un máximo de seis (6) metros y cuya longitud máxima será la de la propia edificación más dos veces el diámetro del círculo. La separación mínima del muro a los linderos, públicos y privados, y al resto de edificaciones de la misma parcela, será como mínimo igual a la altura del muro.
    - 2.ª Se permiten muros para delimitar patios. Las dimensiones de estos patios será igual al diámetro del círculo inscrito, tangente a todos sus lados, que según la normativa requiera en cada caso, con una longitud máxima de cuatro (4) metros.
3. En linderos privados:
  - a. No se permitirá la modificación del terreno natural en una franja de tres (3) metros de ancho paralela a los linderos privados.
  - b. No obstante, se permite la modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas colindantes, aportando junto con la solicitud de la licencia escrito donde el titular de la parcela colindante, manifieste su conformidad e incluyendo en el Proyecto los planos topográficos, actual y modificado, de las parcelas en cuestión.
  - c. En todo caso, los muros de contención deberán atenerse a lo indicado en el punto 2 anterior.
4. Para todos los muros de contención en general:
  - a. Las modificaciones del terreno no deberán cambiar el signo de la pendiente natural del terreno.
  - b. Por encima de las alturas máximas definidas para muros de contención, solo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos o elementos de vegetación.
  - c. Las edificaciones incluyendo sus sótanos, deberán separarse de la línea de coronación de un muro de contención una distancia superior a la altura de dicho muro.

## CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS

### SECCIÓN I. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

#### Artículo 7.4.1. Morfología.

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que ésta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de las presentes Normas así lo permiten.

#### Artículo 7.4.2. Manzana compacta.

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a vial, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento. En ellas predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

#### Artículo 7.4.3. Manzana cerrada.

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, nunca abierto a fachada, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.33 y ss de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### Artículo 7.4.4. Manzana con edificación aislada o exenta.

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

#### Artículo 7.4.5. Manzana abierta.

Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

### SECCIÓN II. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS

#### Artículo 7.4.6. Tipología.

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes.

1. Residencial Unifamiliar (UF).
  - Aislada (A).
  - Pareada (P).
  - Entre Medianeras (M).
2. Residencial Plurifamiliar (PF).
  - Bloque Vertical (BV).
  - Bloque Horizontal (BH).
  - Bloque Lineal (BL).
3. Actividades Económicas (AE).
  - Edificación Abierta (A).
  - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ).

#### Artículo 7.4.7. Residencial Unifamiliar.

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros,

salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar Entremedianeras (UF/M): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

#### Artículo 7.4.8. Residencial Plurifamiliar.

Es la edificación o edificaciones destinada/s a albergar más de un grupo familiar, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sea en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Plurifamiliar en bloque vertical (PF/BV): Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

La vivienda bifamiliar se considera incluida en la tipología de Bloque Vertical, pudiendo tener sus condiciones específicas en las fichas de sus condiciones particulares.

2. Plurifamiliar en bloque horizontal (PF/BH): Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal. En esta tipología queda expresamente prohibido el acceso individualizado desde el espacio público al garaje-aparcamiento de cada unidad residencial. La dotación de aparcamientos deberá resolverse de forma conjunta, en espacio libre de parcela o en planta sótano, y presentará como máximo dos accesos desde el espacio público.

Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

3. Plurifamiliar en bloque lineal (PF/BL).- Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas pero cuya implantación se realiza de modo unitario en la manzana.

#### Artículo 7.4.9. Tipologías en Actividades Económicas (AE).

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los globales de Actividades Económicas definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan disponerse nuevas edificaciones correspondientes a usos pormenorizados pertenecientes a Actividades Económicas, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A): Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C): Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

### CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS

#### Artículo 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

#### Artículo 7.5.2. Aplicación.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, en el la Sección V del Capítulo II del Título IX y en la normativa de las zonas de ordenanzas de aplicación.

3. En todo caso se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 9.2.12 a 9.2.15 ambos inclusive de estas Normas.

#### Artículo 7.5.3. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,.

#### Artículo 7.5.4. 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, estéticos de cada zona.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas, las fachadas serán enfoscadas, preferentemente en blanco u otros colores tradicionales en las edificaciones del municipio, pudiendo existir un zócalo de hasta noventa (90) cm de altura, de materiales y colores acordes a su entorno.

3. Las carpinterías, sin perjuicio de lo que establezca la zona o subzona de ordenanza sobre materiales de fachadas, serán de madera o de perfil metálico, en acabado barnizado en su color natural, pintado o lacado. Se prohíbe el aluminio con acabado en su color o anodizado en bronce.

#### Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

#### Artículo 7.5.6. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- c. Quedar asegurada su continuidad en el frente de la manzana.

#### Artículo 7.5.7. Plantas bajas porticadas.

Cuando se autoricen, conforme al anterior artículo, plantas bajas porticadas que sean accesibles desde el espacio público deberá asegurarse:

- a. la conservación de las mismas con cargo a sus titulares.
- b. los materiales y diseño del suelo destinado a soportal se integrarán adecuadamente con los establecidos para la urbanización de los espacios públicos.

#### Artículo 7.5.8. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### Artículo 7.5.9. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de veinte (20) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma y sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.
3. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
4. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera. Las rejillas de estos equipos deberán estar dirigidas hacia arriba a fin de evitar molestias.
5. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

#### Artículo 7.5.10. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo disposición contraria regulada en las condiciones particulares de zona.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada, contabilizando a este último efecto el conjunto de los cuerpos salientes que se dispongan. En los casos de edificación localizada en plaza, el porcentaje máximo de admisibilidad se aplicará sobre la latitud de la calle que concurre a la plaza.
4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

#### Artículo 7.5.11. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
  - a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
  - b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
  - c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### Artículo 7.5.12. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

#### Artículo 7.5.13. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

## Artículo 7.5.14. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

## Artículo 7.5.15. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  - a. Con elementos ciegos de hasta ciento treinta (130) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta centímetros.

## CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

## Artículo 7.6.1. Definición.

1. 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.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.
3. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX relacionadas con las condiciones de calidad e higiene.

## Artículo 7.6.2. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

## SECCIÓN I. CONDICIONES DE CALIDAD

## Artículo 7.6.3. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

## Artículo 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.

2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).
- c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en las Normas Tecnológicas de Edificación vigentes, el Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

## SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

### Artículo 7.6.5. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

### Artículo 7.6.6. 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 7.6.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.



Artículo 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Artículo 7.6.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 7.6.10. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

## CAPÍTULO VII. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Artículo 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

### SECCIÓN I. DOTACIÓN DE AGUA

Artículo 7.7.3. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

Artículo 7.7.4. 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.

Artículo 7.7.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

**Artículo 7.7.6. Gas energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

**Artículo 7.7.7. Combustibles líquidos.**

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

**Artículo 7.7.8. Combustibles sólidos.**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 7.7.9. Energías: ahorro y alternativas.**

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión, sin perjuicio de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación o Norma que lo sustituya, tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

2. De igual forma en parcelas con uso residencial de tipología plurifamiliar localizadas en suelos urbanizables con capacidad para más de 75 viviendas deberán incorporar instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer al menos el sesenta por ciento (60 %) de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

**SECCIÓN II. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN****Artículo 7.7.10. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

**Artículo 7.7.11. Radio y Televisión.**

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

**Artículo 7.7.12. Telecomunicaciones.**

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre telecomunicaciones.

**Artículo 7.7.13. Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**SECCIÓN III. SERVICIOS DE EVACUACIÓN****Artículo 7.7.14. Evacuación de aguas pluviales.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

**Artículo 7.7.15. Evacuación de aguas residuales.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Artículo 7.7.16. Evacuación de humos, gases y olores.**

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea posible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicos será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un (1) conducto por cada cien (100) metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

**Artículo 7.7.17. Evacuación de residuos sólidos.**

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

**SECCIÓN IV. INSTALACIONES DE CONFORT****Artículo 7.7.18. Instalación de clima artificial.**

1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
- b. Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.

8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de doscientos veinticinco (225) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachadas cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

#### Artículo 7.7.19. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoche, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

4. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

5. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

6. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

### CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES

#### Artículo 7.8.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

#### Artículo 7.8.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron 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 7.8.3. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse las actividades que cumplan de modo concurrente los siguientes requisitos:

- a. Que no resulten incompatibles con el modelo territorial y con el modelo urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.6,.
- b. Que sean usos permitidos conforme a la calificación urbanística de la parcela en que se pretendan implantar o conforme a las normas de admisibilidad de compatibilidad de la zona de ordenanzas aplicables.
- c. Que sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental vigentes en cada momento,.

En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. En todo caso, y sin perjuicio del respeto de las condiciones particulares sobre compatibilidad establecidas por el planeamiento en cada zona de ordenanzas, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
- d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### Artículo 7.8.4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Artículo 7.8.5. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

### TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA.

#### CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN.

##### Sección I. Aplicación.

##### Sección II. La Urbanización de los Espacios Viarios.

##### Sección III. La Urbanización de los Espacios Libres.

##### Sección IV. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título VIII se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones del presente Título VIII no tienen el carácter de ordenación estructural, y:
  - a. Las disposiciones de los Capítulos I y II podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
  - b. Las disposiciones del Capítulo III de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
3. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, o norma que lo sustituya.

## CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

## Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar los pequeños ajustes y adaptaciones exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización motivadamente podrán ajustar -sin alteración- el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

## Artículo 8.2.2. Contenido de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los artículos 98 y 113 de la LOUA:

- a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
- d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
- f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

2. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en el Capítulo siguiente de este Título IX, salvo que en este último caso sea completado o sustituido por las Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

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

#### Artículo 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- 1.º Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- 2.º Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.º Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
- 4.º Mediciones.
- 5.º Cuadros de Precios.
- 6.º Presupuesto.

7.º Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Administración Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

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

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del suelo urbano consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

#### Artículo 8.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Montilla.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 7 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a. En metálico.

b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

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

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

#### Artículo 8.2.7. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.



4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

5. El contenido del presente artículo podrá ser sustituido o completado mediante una Ordenanza Municipal.

#### Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

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

- a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

- a. la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación,
- b. que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos. Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

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

- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
- b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
- c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

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

## CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

## SECCIÓN I. APLICACIÓN

Artículo 8.3.1. Normas mínimas de urbanización.

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo III tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.

2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.

3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del suelo urbano consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora, complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

4. Con carácter general en la redacción de los Proyectos de Urbanización se observarán las siguientes disposiciones:

- a. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
- b. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 2,50 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 7,5 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
- c. Será obligatorio iluminar intensamente los «pasos-cebra», así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.
- d. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
- e. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
- f. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

## SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria.

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

2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de estas Normas.

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

4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras, en todo caso, se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 8.3.3. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.

5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:

a. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

b. En las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

d. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

6. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por «imposibilidad física» en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

Artículo 8.3.4. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.

4. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones

principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.

6. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Urbanización se aplicarán las siguientes normas: cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

a. Para las calzadas:

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

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 20 cm de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo III».
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo IV».

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

- Terreno compactado al 90%.
- Base de 15 cm de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
- Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 kg/m<sup>2</sup> con juntas cada 5 m.

a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso, las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

b. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural de alta dureza u hormigón.

c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (HM-20) de diez (10) centímetros de espesor o bien mediante una solera de quince (15) centímetros de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 metros.

Artículo 8.3.5. Calles de circulación compartida.

1. Se eliminarán los bordillos y las diferencias bruscas de nivel en la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se diseñará la zona de coexistencia de la calle, y se limitará la velocidad de tráfico motorizado, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 8.3.6. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de Reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 8.3.7. Vías para bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.

2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

4. Se considerarán bandas ciclistas los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barrera física. Para todos ellos se establecerán las siguientes anchuras:

TIPO	RECOMENDADO	MÍNIMO
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentido	3	2,6

Artículo 8.3.8. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 4,90 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, los aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de 2,50x5,00 metros, y de 3x10 metros para camiones.

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

4. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación o por cada vivienda.

Artículo 8.3.9. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

### SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.3.10. Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. La urbanización de los Espacios Libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

#### Artículo 8.3.11. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

### SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

#### Artículo 8.3.12. El Dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

#### Artículo 8.3.13. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m<sup>2</sup> de techo; Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.
6. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.  
Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
7. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
8. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
9. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

#### Artículo 8.3.14. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

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

#### Artículo 8.3.15. Instalaciones de alumbrado público.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

5. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

6. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

7. Las redes de distribución serán subterráneas.

8. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### Artículo 8.3.16. Red de gas natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

#### Artículo 8.3.17. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en

función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

#### Artículo 8.3.18. Las Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000.

2. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.

6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.5.33 de estas Normas.

#### Artículo 8.3.19. Infraestructuras de telecomunicación.

1. La regulación y gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones o norma que lo sustituya, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.5.38 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 8.3.20. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.



## TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

## Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

## Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental, siendo en todo caso de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

## Artículo 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental.

- a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
- f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
- h. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, podrá formularse en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

#### Artículo 9.1.4. Vertidos sólidos.

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos.

2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

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

3. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

4. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

5. El Ayuntamiento establecerá a través de Ordenanzas las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

6. Para los sectores de uso dominante industrial o logístico en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

7. Se exigirá el cumplimiento de las previsiones del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de cuartos para depósito temporal de residuos en aquellas edificaciones que por dimensión así estén obligadas.

#### Artículo 9.1.5. Vertidos líquidos.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica competente previo a la licencia municipal.

3. En el Suelo Urbano, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora. En el caso de los núcleos secundarios, según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa ambiental y sectorial de aplicación.

4. Respecto a las fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente.

No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las fosas sépticas existentes en estos terrenos deberán ser sustituidas con ocasión de la ejecución de las previsiones del presente Plan General en materia de infraestructuras básicas.

5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes a depuración previa.

7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas o embalses.

8. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89, sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

9. En todo caso se aplicarán las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales reguladoras de vertidos a la red pública de saneamiento.

#### Artículo 9.1.6. Vertidos gaseosos.

1. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.

#### Artículo 9.1.7. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

#### Artículo 9.1.8. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003), así como la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan, que deberá ajustarse al modelo tipo desarrollado por la Consejería competente y a la citada Ley 7/2007.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente.

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

4. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos y la Zonificación Acústica del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.

5. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

6. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.

8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo

de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

1.º Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

2.º En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

11. La implantación de cualquiera de los usos correspondientes a «Actividades Económicas» estará sujeta a las condiciones establecidas en el artículo 6.4.3 de estas Normas.

#### Artículo 9.1.9. Protección contra incendios.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

2. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la autoridad gubernativa correspondiente. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

#### Artículo 9.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales.

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

2. Se potenciará el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

#### Artículo 9.1.11. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.

e. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.

g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

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

a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.

- b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c. Otras energías alternativas: se exigirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación sobre dotación de energías alternativas con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

#### Artículo 9.1.12. Obligación de restitución medioambiental.

Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes., siendo en todo caso de aplicación lo previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre la restauración de espacio natural afectado por Actividades Mineras.

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

### SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

#### Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

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

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

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) o norma que lo sustituya.

#### Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos.

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

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

- a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
- b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

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

- a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para alcanzar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de

desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

7. En ningún caso los terrenos del dominio público hidráulico pertenecerán a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores o áreas de reforma interior. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), procedan al establecimiento de la línea de deslinde del dominio público hidráulico de conformidad con el organismo de cuenca competente, y al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el Plan al ámbito.

De igual forma, los terrenos del dominio público hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

#### Artículo 9.2.3. Protección del acuífero.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 9.2.4. Regulación de recursos.

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

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

## SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

#### Artículo 9.2.5. Normas cautelares para evitar el riesgo de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

Artículo 9.2.6. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico.

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

Artículo 9.2.7. Tala y poda de la vegetación.

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

Artículo 9.2.8. Normas generales de protección de la vegetación.

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

2. Cuando se autorice la eliminación de árboles para la ejecución de actuaciones de urbanización o de edificación deberá reponerse en la proporción de tres (3) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

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

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

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 ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 9.2.9. Presencia de arbolado suficiente como condición para considerar la parcela como un solar.

1. Para que una parcela merezca la condición de solar, deberá contar además de los elementos infraestructurales y requisitos establecidos en el artículo 7.2.4, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de la misma. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaren posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

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

### SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 9.2.10. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.

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

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

## SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 9.2.11. Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XIII de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

## SECCIÓN V. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo 9.2.12. Principios generales de la protección del paisaje.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

1. El derecho de los ciudadanos del municipio de Montilla a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
2. Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
3. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
4. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

Artículo 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.
2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.
  - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a



las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

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

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

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

7. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

- a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

8. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

9. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

10. La Administración Urbanística Municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

11. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios de incidencia visual. 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.

12. Se aplicarán igualmente las condiciones estéticas de la edificación reguladas en el Capítulo V del Título VII de estas Normas.

#### Artículo 9.2.14. Integración en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

6. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

#### Artículo 9.2.15. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

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

#### Artículo 9.3.1. Disposición general.

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

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

#### Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

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

- En carreteras provinciales: Trescientos (300) metros.
- En carreteras locales: Ciento cincuenta (150) metros.
- En caminos vecinales: Ochenta (80) metros.

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998, de 29 de julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

- a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales y veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

- b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a cincuenta (50) metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a veinticinco (25) metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

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

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

#### Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

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

- Línea de 380 kV: Treinta (30) metros.
- Línea de 220 kV: Veinticinco (25) metros.
- Línea de 138 kV: Veinte (20) metros.
- Línea de 66 kV: Quince (15) metros.
- Línea de 45 kV: Quince (15) metros.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

#### Artículo 9.3.4. Servidumbre de cauces públicos.

Se regulan por lo establecido en el artículo 9.2.2 de estas Normas.

Artículo 9.3.5. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el suelo no urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

#### Artículo 9.3.6. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

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

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Montilla, son las recogidas en el plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable».

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

4. En materia de vías pecuarias será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de agosto de 1998 (Decreto 155/1998).

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

#### Artículo 9.3.7. Protección de las vías ferroviarias.

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

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio del Impacto Acústico al que se refiere el punto 7 de este artículo.

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.4.1. Objetivo y carácter de las disposiciones.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo son de aplicación general y directa a todo el término municipal.

Tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes:

- a. Todas las disposiciones de la Sección I y II de este Capítulo IV excepto los artículos 9.4.6 y 9.4.7.
- b. Los tres primeros artículos de la Sección III de este Capítulo IV del Título IX.

Para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptiva el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles declarados BIC, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía o con expediente administrativo incoado para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo, las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad con las determinaciones del presente Plan.

Artículo 9.4.2. Catálogo de Elementos y Conjuntos Protegidos del Plan General.

1. El Plan General constituye el Catálogo General de Protección de Montilla, que se integra por:

- a. Catálogo de Elementos de Interés Arquitectónico y Etnológico, que dispone de dos secciones: una para los inmuebles situados en suelo urbano y otra, para los situados en el resto del término municipal. Ambas secciones se regulan por las disposiciones contenidas en los artículos siguientes.
- b. Catálogo de Espacios Urbanos Relevantes y Estructuras Territoriales.
- c. Catálogo de Fuentes y otros elementos accesorios (entidades).
- d. Catálogo de Protección Arqueológica.

2. El Catálogo General de Protección de Montilla se regula por sus Normas contenidas en la Sección Segunda.

### SECCIÓN II. EL CATÁLOGO GENERAL DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO DEL PLAN GENERAL DE MONTILLA

Artículo 9.4.3. Niveles de Protección de elementos del Catálogo y disposiciones reguladoras.

1. Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección y en las fichas del Catálogo correspondientes a los Elementos de Interés Arquitectónico y Etnológico, se establecen los siguientes niveles de protección:

- a. Nivel 1 Protección integral.
- b. Nivel 2 Protección global.
- c. Nivel 3 Protección ambiental.

2. Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los edificios protegidos se regula por lo dispuesto en la presente Sección. Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación o en las condiciones particulares de la zona en la que se ubique el edificio protegido.

4. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

5. Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía» o norma que lo sustituya, pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

#### Artículo 9.4.4. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrán ser objeto de las operaciones de reparcelación necesarias para la actividad de ejecución urbanística; no obstante, una vez aprobado el proyecto de reparcelación no podrá ser objeto de segregación la parcela resultante vinculada a la edificación.

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación siempre que se garantice la vinculación al edificio catalogado de la superficie inmediata al mismo en un perímetro de, al menos, cien (100) metros a cualquiera de sus lados.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agrupación de las parcelas protegidas son los siguientes:

2.1. Las parcelas con niveles 1 o 2 nunca podrán agregarse, salvo que se acredite que supongan la recuperación del parcelario histórico y cuente con informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

2.2. Las parcelas con los niveles 3 podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a. Que la agrupación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:

b.1. Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida como Nivel 3 y por una (1) sola vez.

b.2. Una (1) parcela interior catalogada con Nivel 3 podrá agregarse con una (1) exterior no protegida y por una (1) sola vez.

b.3. Podrán agregarse varias parcelas catalogadas en el Nivel 3 siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.).

#### Artículo 9.4.5. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

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

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

3. El hecho de la destrucción o desaparición por cualquier causa de edificios o construcciones protegidas no implicará automáticamente su descatalogación. La desvinculación del régimen establecido en el presente Capítulo del suelo requerirá la modificación justificada del Catálogo previo informe de la Consejería competente y acreditación del cumplimiento diligente de las obligaciones de conservación. En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente.

#### Artículo 9.4.6. Condiciones de uso; garaje y exenciones dimensionales en inmuebles catalogados.

1. En las edificaciones protegidas podrán albergar el uso pormenorizado y cualquier uso de los permitidos como compatibles según su calificación siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.
  - a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas con Nivel 1 o Nivel 2 queda prohibido salvo que, mediante Estudio de Detalle se justifique su implantación.
  - b. En edificios catalogados con Nivel 3, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones. En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.
  - c. En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien no rompe la armonía compositiva de la fachada.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

#### Artículo 9.4.7. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados.

En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Montilla las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en el Título III del presente Plan General.

#### Artículo 9.4.8. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 1. Protección integral.

##### 1. Definición y objetivos.

Se incluyen en el Nivel 1 (Protección Integral) de protección los bienes inmuebles de singular relevancia local, autonómica y/o nacional, declarados BIC, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo, o que el presente Catálogo de Planeamiento los identifique como merecedores de protección integral por sus relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos. De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los que adquieran alguna de las condiciones anteriores con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo sin perjuicio de que el procedimiento para llevar a cabo estas nuevas incorporaciones sea el correspondiente a la Innovación del Planeamiento Urbanístico.

En todo caso, estos bienes presentan un excepcional interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

##### 2. Identificación.

Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Integral son los identificados con el Nivel 1 en los Planos de Ordenación CAT 02-1 y CAT 02-2 y en las fichas del Catálogo.

##### 3. Alcance de la Protección.

El Nivel (1), de protección Integral, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

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

##### 4. Cautelas.

En aquellos elementos catalogados de Protección Integral (Nivel 1) que cuenten con entorno declarado y delimitado por la Administración competente, sin perjuicio de las autorizaciones de ésta, será preciso que en las intervenciones sobre los edificios y parcelas incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido se contemple un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, de modo que quede garantizado el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada propuestas en ésta.

#### Artículo 9.4.9. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 1. Protección integral.

##### 1 Intervenciones admisibles y prohibidas con carácter general.

En los inmuebles catalogados con el Nivel 1 (protección integral) del Catálogo se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, consolidación del patrimonio edificado, incluso las obras imprescindibles de restauración dirigidas exclusivamente al refuerzo de los elementos estructurales del inmueble.

Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen

la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

2. Régimen del Nivel 1 catalogado específicamente por Administración supralocal.

En los inmuebles del Nivel 1 que cuenten con declaración de BIC o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía con inscripción específica, las obras de restauración del apartado 1 (que en todo caso contará autorización autonómica) podrán extenderse a otros elementos, incluyendo incluso pequeñas reformas menores, dirigidas a mejorar la legibilidad y puesta en valor de las instalaciones del inmueble siempre que así se prevea en su ficha respectiva del Catálogo y cuenta con autorización expresa de la Administración autonómica competente.

3. Régimen específico del Nivel 1 sin catalogación específica por Administración supralocal.

- a. En los inmuebles del Nivel I sin expresa declaración específica de protección supramunicipal, podrán autorizarse intervenciones para la realización de obras de restauración parcial de mayor alcance que las de refuerzo de los elementos estructurales pero siempre que se dirijan a mejorar la legibilidad del edificio y de sus instalaciones, incluso las de acondicionamiento, reforma menor (tipo 1) o redistribución del espacio interior para la puesta en valor del inmuebles para usos propios admitidos siempre que se realice sin alteración de las características estructurales y exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar. No obstante, este grado de reforma menor Tipo1 específico de intervención no podrá realizarse si se encuentre prohibido en la ficha respectiva del Catálogo.
- b. Con carácter ordinario se encuentran prohibidas las obras de reforma general y parcial (Tipo 2, Tipo 3 y Tipo 4). No obstante, y de forma excepcional en aquellos casos en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado, podrán admitirse la realización de obras de reforma parcial Tipo 2 sobre las partes del edificio carentes de valor. En estos casos en la reposición se utilizarán materiales originales. No obstante para habilitar este grado de intervención excepcional deberá venir autorizado en su ficha respectiva.
- c. En todo caso se exigirá previa comunicación a la Consejería competente en materia de cultura antes de autorizar cualquier tipo de intervención prevista en este apartado 3.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

5. Usos.

En el nivel de protección integral se mantendrán los usos actuales implantados en los edificios y construcciones que resulten compatibles con los valores de la construcción, permitiéndose igualmente los usos históricamente vinculados a la fundación original de los edificios protegidos. En caso de sustitución del uso actual, se destinarán, preferentemente, a equipamientos o servicios de interés público y social que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

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

Artículo 9.4.10. Obras sobre inmuebles BIC o inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten a inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, así como los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía así como por lo dispuesto en el Capítulo 3 «Autorizaciones» del Título III «Patrimonio Inmueble» del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andaluz o norma que lo sustituya, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.

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

3. Cualquier intervención sobre un Bien de Interés Cultural y su entorno requerirá de autorización previa de la Administración Autonómica de Cultura. De igual forma las intervenciones en los Bienes de Catalogación General requerirá previamente la comunicación a dicha Administración.

La solicitud de autorización, o en su caso, la comunicación para la realización de cualquier obra o intervención sobre un BIC o su entorno, así como en un inmueble inscrito en el CGPHA deberá de aportar un

Proyecto de Conservación de acuerdo con la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento.

#### Artículo 9.4.11. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 2. Protección Global.

##### 1. Definición y Objetivos.

El Nivel 2, de Protección Global del Catálogo de Elementos, es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico relevante para el municipio, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados en el nivel de protección integral, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica de Montilla deben ser objeto de protección global que asegure la conservación de sus características originales sin perjuicio de posibilitar las acciones de rehabilitación que posibiliten su uso efectivo.

##### 2. Identificación.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el Nivel 2 en los Planos de Ordenación CAT 02.1 y CAT 02.2.

##### 3. Alcance de la Protección.

El Nivel 2 protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. No obstante, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación conforme a lo previsto en el artículo 9.4.4 de estas Normas.

4. Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

#### Artículo 9.4.12. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 2. Protección Global.

1. Intervenciones admisibles. En los inmuebles catalogados con Nivel 2, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración de elementos estructurales y las de restauración parcial dirigida a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble y sus instalaciones. De igual forma se admiten, con carácter general las de reforma menor (Tipo 1) y parcial (Tipo 2) esta última sobre elementos que queden fuera de la catalogación, y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.

La intervención de reforma parcial Tipo 2 puede ser objeto de exclusión en algunos inmuebles catalogados con este Nivel 2 si así se explicita en su ficha.

En otro caso, de no venir previsto en la ficha, para la autorización de la Reforma Tipo 2, deberá seguirse el procedimiento previsto en estas Normas sobre subsanación y alteración de intervenciones en las fichas del Catálogo.

La reforma general Tipo 3 y Tipo con carácter ordinario se encuentra prohibida salvo que de manera excepcional se habilite en la ficha respectiva la reforma tipo 3 en aquellos casos justificados en los que hayan acontecido alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio y que hayan alterado su lectura y significado; en ningún caso afectarán a las partes de valor patrimonial del edificio. Si no se encuentra habilitado en la ficha no podrá autorizarse este grado de intervención salvo la oportuna tramitación de expediente de modificación del Catálogo de este Plan.

2. Se prohíben con carácter general las ampliaciones -verticales y horizontales- salvo las excepciones justificadas contenidas en las fichas del Catálogo. En todo caso queda prohibida la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

3. Los usos admisibles serán los propios de su calificación urbanística pormenorizada que resulten compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

4. Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

#### Artículo 9.4.13. Definición y ámbito de aplicación del Nivel 3. Protección Ambiental.

##### 1. Definición y Finalidad. El Nivel 3, de Protección Ambiental.

El Nivel 3 de Edificaciones con Protección Ambiental, es el asignado principalmente a las edificaciones y construcciones que a pesar de no contar con los especiales valores arquitectónicos, monumentales o artísticos que poseen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, sin embargo, en atención a su posición y a sus características arquitectónicas poseen elementos de interés, ya sea en su tipología o elementos constructivos exteriores u ornamentales, representativos de los inmuebles tradicionales



del municipio, y que contribuyen a la configuración de una imagen urbana de calidad y a la articulación de la trama de la ciudad histórica.

En general, son construcciones que reúnen valores comunes del área donde se asientan y ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior, evitando que las actuaciones atenten contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos.

#### 2. Identificación.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el Nivel 3 en los Planos de Ordenación CAT 1 y CAT 2.

#### 3. Alcance de la protección.

En los edificios catalogados con Nivel de Protección Ambiental se protege en general la tipología y los elementos de interés arquitectónicos visibles desde la vía pública.

En todo caso, queda protegido, como mínimo, la primera crujía y los elementos tipológicos, compositivos u ornamentales considerados de interés especificados en la ficha.

En suelo urbano consolidado se prohíbe la segregación de la parcela que da soporte a la edificación catalogada salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. No obstante, en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación conforme a lo previsto en el artículo 9.4.4 de estas Normas.

#### Artículo 9.4.14. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel 3. Protección Ambiental.

1. En los inmuebles catalogados con Nivel 3 de Protección Ambiental, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento, las de restauración, reforma menor (Tipo 1) y parcial Tipo 2 y Tipo 3 con salvaguardia del objetivo y alcance de la protección. No obstante en las fichas podrá quedar excluidas las obras de reforma tipo 3.

De igual forma en las fichas se podrá habilitar, de modo justificado, las obras de reforma general tipo 4.

2. Se podrá ampliar, y demoler parcialmente el edificio siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio. En todo caso se acometerá la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

3. Los usos admisibles serán los propios de su calificación urbanística pormenorizada que resulten compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

4. En las actuaciones de rehabilitación en edificios con Nivel 3 se procederá a la sustitución de los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

#### Artículo 9.4.15. Subsanación de las Fichas del Catálogo.

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

- a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.
- b. Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.
- c. Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

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

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

- a. Si la modificación de la ficha de catálogo afecta al nivel de protección del inmueble, deberá redactarse una Modificación Puntual del documento de planeamiento al que pertenece la ficha de Catálogo con informe de la Consejería competente en materia de cultura.
- b. Si la modificación de la ficha catálogo afecta a las determinaciones impuestas o a una parte de ellas, pero no al nivel de protección del inmueble, en este caso, se emitirá resolución por parte del Ayuntamiento sobre la alteración del grado de intervención, previa emisión de informe por la Consejería de Cultura. No obstante para la alteración del grado de intervenciones en los inmuebles con Nivel 1 se seguirán las reglas particulares establecidas en sus disposiciones específicas. De igual forma se exigirá modificación del propio Catálogo si lo que se pretende es la admisión de la reforma general en los de Nivel 2 cuando no esté previsto en las fichas del presente Catálogo.

Artículo 9.4.16. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

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

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

Artículo 9.4.17. Alcance de la protección en los edificios catalogados y tipos de intervenciones asociadas.

El alcance de la protección y los elementos que deben protegerse se especifica en las fichas de catalogación de cada edificio y en los planos de inmuebles y entidades del Catálogo, definiéndose los siguientes niveles:

1. Totalidad del conjunto. Está referido al edificio en todo su conjunto, entendido este como cualquier elemento que configura la imagen, estructura, volumen y forma del mismo, y por tanto, solo se permiten obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

2. Fachadas y elementos característicos de las mismas. Está referida a la fachada original, entendida como la fábrica, huecos, balcones, cornisas, imposta, carpinterías, cerrajerías y cualquier otro elemento original que componga la fachada. La fachada puede protegerse como:

2.1. Entendida como piel, que supone el mantenimiento de la fábrica original con los refuerzos y consolidaciones precisas, pero sin introducir estructura portante que suponga cajeados o reducciones de la misma:

a. La conservación de la fachada original implicará la recuperación de los elementos decorativos originales, como cornisas, molduraciones de huecos, rejerías, azulejos o cualquier otro elemento que se considere de interés.

b. No se permite la modificación de sus huecos tanto en su disposición como en sus dimensiones, balcones, cornisas, tejares o guardapolvos, recercados avitolados, zócalos, impostas, carpintería y cerrajerías existentes, salvo que las obras obedecieran a una razonada restauración para reponer la fachada a su estado original, permitiéndose las obras de rehabilitación y consolidación de los elementos existentes y la restitución de los elementos originales desaparecidos.

c. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.

d. Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos cuando el uso a la cual se destine así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y el mismo no rompa la composición de la misma. Los materiales a utilizar en toda obra sobre la fachada deberán de ser de iguales o similares características a las originales, debiéndose eliminar los elementos añadidos, que hubieran desvirtuado el estilo y armonía del edificio, así como elementos publicitarios, todos, o cualquier otro que distorsione la configuración global de la fachada, debiéndose ocultar igualmente las instalaciones que pudieran quedar vistas.

2.2. Asociando la primera crujía, que supone el tratamiento especificado en el punto 2,1 anterior a las dos fábricas originales que soportan La crujía, si se trata de crujías paralelas a fachada, y de al menos cuatro (4) metros de ésta si son perpendiculares a ella. Deberá mantenerse igualmente la viguería original pudiéndose realizar sustituciones siempre que el cambio se realice por elementos iguales

o similares, sin sustituir el sistema de forjado. Igualmente deberán restaurarse los artesonados existentes en dicha crujía, manteniéndose o poniéndolos en valor si estuvieran ocultos.

3. Composición interior a nivel espacial y estructural. Está referido a la formalización interior de los elementos estructurales y al espacio que conforman. Tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos, patios, escaleras, disposición de crujías, etc.). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (excepto las de nueva planta) debiendo mantener éstas la organización de accesos desde la calle; disposición de espacios libres significativos; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc.

4. Patios y elementos singulares de los mismos. Está referido al patio como tal y a los elementos que lo componen como son: escaleras, porticados, galerías o cualquier otro elemento original que caracterice el patio. Supone el mantenimiento del patio interior en forma y dimensiones, con las fábricas y elementos originales, tanto del espacio libre como de sus galerías así como las crujías que sirven de configuración al mismo. Sobre dicho edificio sólo se permitirán obras de resanado de las fábricas, no permitiéndose la sustitución de elementos estructurales tales como columnas, arcos, etc., que configuran el espacio. No se permitirán ampliaciones por remonte en el patio y deberá conservarse la cubrición del mismo si la tuviera. Igualmente deberán conservarse todos los elementos complementarios como son cerrajerías, carpintería, decoraciones de arcos, pavimentos, azulejos, zócalos, etc.

5. Volumetría del conjunto. Se refiere a la formalización y posiciones de los volúmenes que componen la edificación. Supone que se permiten obras de reforma general, e incluso de nueva edificación, excepto las de sustitución total y las de ampliación por remonte.

6. Tipo de cubierta. Está referida tanto a la forma, plana o inclinada, como a los materiales que la conforman. Supone el mantenimiento de la cubierta existente en forma, pendiente y materiales. Se permiten obras de conservación, desmontaje de la existente si se encontrara en mal estado, la restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, la impermeabilización de la misma, debiendo procurarse que en las cubiertas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resonados o en último caso unos similares en características y forma.

#### Artículo 9.4.18. Reglas generales para la intervención en edificios catalogados.

1. Previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no.

2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presentes las disposiciones sobre protección y cautela arqueológica establecidas en la Sección siguiente, así como en su caso, las consideraciones que se deriven de «La Carta Arqueológica».

#### Artículo 9.4.19. Espacios Urbanos Relevantes.

1. El Plan General protege los Espacios Urbanos Relevantes, identificados en el Catálogo y que se corresponden con los de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad y por ello, considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano.

El ámbito de los Espacios Urbanos de Interés, a los efectos de su adecuada protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

2. Las parcelas edificables que conforman los espacios urbanos protegidos (que no estén afectados por ningún área de reforma interior de las establecidas por el presente Plan General en el suelo urbano no consolidado) se considerarán a efectos de segregación o agrupación de la misma naturaleza que los inmuebles con Nivel de Protección Ambiental, estando sujetos a las disposiciones establecidas por estas Normas para ellos, salvo que cuenten con otra catalogación individualizada de mayor protección.

3. Las intervenciones que se realicen sobre los espacios urbanos incluidos en el Catálogo deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos de mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

4. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Se exigirá la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

5. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido. La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva

de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

6. Se establecen los siguientes criterios de gestión del espacio público:

a. Mantenimiento del espacio central de la plaza básicamente libre de mobiliario urbano fijo, en aras de su adaptabilidad a actividades diversas de carácter temporal.

Los usos que se implanten en todos los espacios libres públicos y el mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano.

b. Matización de la incidencia del tránsito rodado en el conjunto de la plaza y en espacial en lo concerniente a la accesibilidad al espacio central.

En las plazas la circulación y el estacionamiento de vehículos se limitarán a los estrictamente necesarios, de acuerdo con la regulación que apruebe el Ayuntamiento. El uso preferente será peatonal, pero habrá superficies destinadas al paso del tráfico rodado, que deberán estar suficientemente diferenciadas.

c. Propiciar la ocupación para actividades de relación social (culturales, lúdicas, etc.).

d. Reducción de la intensa carga de estacionamiento en superficie.

Artículo 9.4.20. Área de Protección Ambiental y Paisajística de la estructura Cerro del Castillo.

1. El Plan protege la estructura territorial del Cerro del Castillo desde un punto ambiental y paisajístico, pues aun cuando las edificaciones no incluidas en el Catálogo de forma individualizada no tengan un especial interés arquitectónico, contribuye a la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del espacio urbano en que se encuentra situada. Las medidas de protección en esta Área tienen por finalidad controlar la intervención en las parcelas localizadas en su perímetro a fin de asegurar el mantenimiento y preservación de los valores merecedores de protección y, en especial, que las intervenciones se integren sin impactos negativos en el ambiente propio de esta área.

2. Las intervenciones en las parcelas de esta área situadas en suelo urbano serán preferentemente las obras de rehabilitación. No obstante, los edificios comprendidos dentro de esta área podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, incluidas las de sustitución del edificio existente por otro de nueva planta cuando presente un deterioro generalizado de sus elementos principales o carezcan de condiciones de habitabilidad que difícilmente puedan ser subsanadas con obras de rehabilitación.

3. En las intervenciones de sustitución, deberá asegurarse la composición de la fachada en cuanto al ritmo y la relación de hueco-macizo característica de la edificación original, salvo que del informe municipal previo a la intervención se acredite que la fachada de la edificación existente no respondiese a la tipología tradicional del área, en cuyo caso, se dictarán las directrices oportunas para asegurar la composición de la nueva fachada al ambiente propio del área.

4. En el caso de sustitución, será preceptiva la presentación del proyecto básico de obra nueva acompañando a la solicitud el proyecto de demolición.

5. Las parcelas de suelo urbano situadas en esta área deberán respetar las condiciones de parcelación establecidas en las normas particulares de la Zona de Ordenanza Casco Histórico, salvo que se encuentren catalogadas, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Los edificios catalogados incluidos en estas Áreas se ajustarán a sus normas específicas de protección.

7. Las parcelas del suelo urbanizable localizadas en el Área tendrán la consideración de sistema general de espacios libres, ajustándose a las limitaciones que se derivan del Título VI a los efectos de la autorización de usos.

Artículo 9.4.21. Protección singular de fuentes y otras entidades.

1. El Plan protege de forma específica determinados elementos ornamentales que poseen valor histórico o arquitectónico y que se presentan como accesorios en inmuebles o en el espacio urbano. Se trata de portadas, paneles cerámicos, estatuas, etc.

Estos elementos se identifican en el Catálogo dentro de la sección de Entidades, y su objetivo es la de asegurar su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles y espacios urbanos a los que se encuentran vinculados.

2. El Plan protege igualmente las fuentes existentes en el término municipal, que quedan incorporadas al Catálogo.

En las fuentes únicamente se admiten las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

3. Quedan protegidos los siguientes cruceros: de Santa Brígida, de la Ermita de Belén, de Arbón, de San Sebastián y de San Agustín.

En los cruceros únicamente se admiten las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

4. Quedan protegidas las siguientes estatuas urbanas: busto del Gran Capitán, Conjunto Escultórico de las dos Culturas en el Paseo Cervantes y monumento al Corazón de Jesús.

Las estatuas se realizarán obras de restauración y conservación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación excepto acreditación de la utilidad pública e imposibilidad de integración. En caso de desplazamiento se reubicarán en la proximidad.

5. Quedan protegidas las siguientes hornacinas: la localizada en Calle Fuentes, Calle Melgar; y la de la Virgen del Carmen la localizada en Calle Condesa de Feria. Se asegurará su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados.

Quedan protegidas las siguientes azulejías: la localizada Calle Don Clavijo, y azulejería de la bodega Alvear. Se asegurará su conservación aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que éstos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

6. Quedan protegidas las siguientes torres: torre de la bodega Cruz Conde y torre de la bodega en Calle Burgeño.

En las torres se admiten únicamente las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación, aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que estos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

7. Quedan protegidas las siguientes piedras esquinera: la situada en Calle Don Diego Alvear.

En las piedras esquineras se admiten únicamente las obras de restauración, conservación y rehabilitación, no pudiendo ser desplazadas de su ubicación, aun cuando puedan realizarse todo tipo de obras en los inmuebles a los que se encuentran vinculados salvo que éstos estén protegidos individualizadamente con algún Nivel de Protección.

8. Las portadas y escudos nobiliarios de interés, así como las que se encuentren vinculados a edificaciones protegidas individualizadamente e identificados en la ficha del Catálogo respectiva de cada una de éstas en las que se garantiza su conservación.

### SECCIÓN III. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE MONTILLA

Artículo 9.4.22. El Patrimonio Arqueológico de Montilla.

1. El Patrimonio Arqueológico de Montilla, está constituido por los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte, así mismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. A los efectos del presente Catálogo, el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

- a. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos, y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cota de superficie.
- b. Patrimonio Arqueológico Emergente: formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Montilla aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de

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

4. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el término municipal de Montilla, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

5. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes objeto de protección, en lo relativo a las actividades arqueológicas se atenderá a lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 9.4.23. El carácter de las disposiciones sobre el Patrimonio Arqueológico de Montilla.

Tienen carácter de ordenación estructural los cinco primeros artículos de la presente Sección del Capítulo IV del Título IX sin perjuicio de que para cualquier alteración del contenido del presente Capítulo será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de cultura y de la de ordenación del territorio.

Artículo 9.4.24. El Patrimonio Arqueológico Subyacente de Montilla.

1. A los efectos de las cautelas arqueológicas, se entiende por suelo privado todo el suelo edificable, con independencia del carácter privado o público de su propiedad, actual o prevista por el presente Plan General. De la misma forma, se consideran espacios públicos, las calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública, no incluyendo, por tanto, los restantes suelos dotacionales, que se consideran, solamente a los efectos de las cautelas arqueológicas, suelos privados.

2. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

3. En los espacios libres públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes, así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial.

Artículo 9.4.25. Categorías del Patrimonio Arqueológico Subyacente de Montilla.

Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen las siguientes categorías de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico:

1. Categoría (I). Supone la aplicación de un nivel de protección máximo, basándose en la mayor necesidad de investigación y documentación, fundamentada en una presunta alta riqueza arqueológica.

En este nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. El área cautelada con la Categoría (I) es la delimitada en el Plano de Catálogo CAT\_03. Protección Arqueológica, constituida por las siguientes Áreas de Riesgo Arqueológico:

ARA\_1 Cerro de Santa María.

ARA\_2 Cortijo de Cansa Vacas.

ARA\_3 Los Castillejos y Fuente de las Vacas (Cerro Potosí ).

ARA\_4 Cruz de las Canteras 1.

ARA\_5 Calle Lobero.

Se incluyen igualmente en la Categoría (I) todas las parcelas incluidas en el Catálogo de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico en el Nivel 1.

2. Categoría (II). Se aplicará en aquellas áreas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interese, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-patrimonial de la zona. Las áreas cauteladas con la categoría (II) se corresponde con las Áreas de Riesgo Arqueológico de la ARA\_6a la ARA\_127, ambas inclusive, identificadas en el Catálogo de yacimientos con dicha categoría y que se delimitan en el Plano de Catálogo CAT\_03. Protección Arqueológica.

Se incluyen igualmente en la Categoría (II) todas las parcelas incluidas en el Catálogo de Inmuebles de Interés Arquitectónico y Etnológico en el nivel 2.

Artículo 9.4.26. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes.

1. Se protege el Patrimonio Arqueológico emergente localizado en el ámbito del término municipal de Montilla y que lo constituye los inmuebles incluidos en el Catálogo en los niveles 1 y 2, y que se incorporan en el Plano de Catálogo CAT\_03-2. Protección Arqueológica.

2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste.

3. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

4. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el análisis de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

Artículo. 9.4.27. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.

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

- a. La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en especial su Título V.
- b. La Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.
- c. El Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.
- d. El Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la Resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Hallazgos casuales.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

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

## CAPITULO V. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y MEDIDAS PROTECTORAS-CORRECTORAS Y DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE PREVENCION AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL

El contenido de este capítulo se encuentre explicitado de manera pormenorizada en el Anexo VI de las Normas Urbanísticas del presente plan General.

## TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el suelo urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el presente Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
- c. La delimitación de los ámbitos de las Áreas de reforma interior.
- d. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.
- e. La delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

- f. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
  - g. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
  - h. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
  - i. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
  - j. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
  - k. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
  - l. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
  - m. La reglamentación detallada en el suelo urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
  - n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
  - o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
  - p. El orden de prioridades del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Áreas Homogéneas de edificación en suelo urbano consolidado.- para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.
  - b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación se integra por la identificación de la zona de ordenanza de aplicación que expresa el uso pormenorizado y la tipología, la altura y la edificabilidad de la parcela.
  - c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.
3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

#### Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del suelo urbano.

1. Constituye el suelo urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir;
  - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
  - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales previstos en desarrollo del presente Plan General, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se



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

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

- a. Suelo urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo urbano no consolidado.

Artículo 10.1.3. La categoría de suelo urbano consolidado.

1. La delimitación de la adscripción de los terrenos de suelo urbano a cada una de las categorías anteriores se expresa en la serie de Planos de Ordenación Estructural denominados Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

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

Artículo 10.1.4. La categoría de suelo urbano no consolidado.

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

- a. Carecer de urbanización consolidada por:
  - 1.º No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - 2.º Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del suelo urbano no consolidado en el Planos de Ordenación Estructural O.04 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, diferenciando:

- a. Sectores del suelo urbano no consolidado (S-SUNC) para actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo. El Plan, también identifica aquellos sectores que cuentan con fines de normalización y regularización de edificaciones existentes localizadas en ámbitos susceptibles de integración en el nuevo modelo territorial implantado por este Plan.
- b. Áreas de Reforma Interior. (ARI) para su ejecución sistemática, distinguiendo:
  - b.1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y completación (ARI-c).
  - b.2. Áreas de reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).
- c. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática no incluidas en área de reparto.
- d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado (AUNI) e incluidas en Áreas de Reparto. Se trata de Actuaciones Simples que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
- e. Suelo urbano no consolidado de carácter transitorio correspondiente a las Unidades de Actuación del anterior planeamiento general, identificadas como ARIT, y que se adscriben a esta categoría de suelo por tratarse de actuaciones urbanísticas asumidas cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor del presente Plan y cuya ordenación pormenorizada se asume bien directamente bien como Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

## Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas.

1. El suelo urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de las presentes Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas en cada subzona. Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General en el suelo urbano:

ZO-1. Casco Histórico.

ZO-2. Extensión del Casco Histórico.

ZO-3. Ensanche.

ZO-4. Plurifamiliar en bloque lineal.

ZO-4.1 Plurifamiliar en bloque lineal. Edificaciones existentes.

ZO-4.2 Plurifamiliar en bloque lineal. Nuevas edificaciones.

ZO-5. Plurifamiliar en manzana.

ZO-6. Manzana con edificación aislada.

ZO-7. Actividades Económicas.

ZO-7.1. Actividades Económicas Tipo I.

ZO-7.2. Actividades Económicas Tipo II.

ZO-7.3. Actividades Económicas Tipo III.

ZO-7.4. Actividades Económicas Tipo IV.

ZO-8. Actividades Económicas. Bodega.

ZO-9. Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Complementariamente, el presente Plan General establece en sus Planos de Ordenación Estructural los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto.

Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del suelo urbano no consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

No obstante lo anterior, las determinaciones sobre uso global, edificabilidad global y densidad establecidas por el Plan General vigente correspondientes a las unidades de ejecución del suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, que el presente Plan General procede a su reconocimiento como suelo urbano consolidado (por ejecución de previsiones del PGOU), mantendrán específicamente las citadas condiciones sobre uso global, edificabilidad y densidad entendiéndose como una subzona dentro del Área Homogénea en la que se integran.

## Artículo 10.1.6. Ámbitos de ordenación pormenorizada completa en suelo urbano no consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, las Áreas de Incremento de Aprovechamientos y los Sectores de esta categoría de urbano no consolidado que se indican a continuación y para los que el Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.

2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General y de ejecución sistemática son:

2.a. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y compleción (ARI-c).

De Uso Global Residencial.

ARI(c). 01 CALLE TRABAJO.

ARI(c). 02 CALLE ALMODÓVAR DEL CAMPO (ANTIGUA UA-2).

ARI(c). 03 CALLE MARTÍN DUELAMO.

ARI(c). 08 CALLE JOSE ORTEGA Y GASET.

ARI(c). 12 RIO DE LA HOZ.

ARI(c). 14 BODEGAS NAVARRO.

ARI(c). 15 AVENIDA DE LA CONSTITUCION.

ARI(c). 17 ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO II.

ARI(c). 18 AVENIDA DE MALAGA.

ARI(c). 20 CALLE BARRERUELA.

De Uso Global actividades Económicas.

ARI(c). 16 CAMINO DEL CARRETON.

ARI(c). 19 RECINTO FERIAL.

ARI(c). 27 CAMINO DE LAS PILAS.

2.b. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).

De Uso Global Residencial.

ARI(r). 04 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO II.

ARI(r). 05 CALLE PEDRO JIMENEZ.

ARI(r). 06 CALLE SANTA MARÍA.

ARI(r). 07 CUESTA DE LA PENA I.

ARI(r). 09 CUESTA PINILLO.

ARI(r). 10 BURGUEÑOS 01.

ARI(r). 11 AVENIDA ITALIA.

ARI(r). 13 BODEGAS ALVEAR.

ARI(r). 21 VIRGEN DEL ROCIO.

ARI(r). 22 CUESTA DE LA PENA II.

ARI(r). 23 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO III.

ARI(r). 24 LLANOS DE PALACIO.

ARI(r). 25 CALLE SAN AGUSTIN.

ARI(r). 26 MOLINO DE VIENTOS.

3. El Ámbito de Incremento de Aprovechamiento (AIA) de ejecución asistemática no incluidas en área de reparto.

El presente Plan delimita en esta tipología de actuación el siguiente ámbito: AIA 01 Avda. María Auxiliadora.

4. El sector de suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General.

El presente Plan delimita en esta tipología de actuación el siguiente ámbito: S-SUNC(c)-03 San Francisco de Borja.

5. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del suelo urbano no consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre zonas de ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa, sin perjuicio de lo establecido en la fichas contenidas en los Anexos de las presentes Normas Urbanísticas. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

Los ámbitos del suelo urbano no consolidado en régimen transitorio identificados como API por este Plan General se rigen por lo dispuesto en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en suelo urbano no consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida correspondientes a los sectores de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización, que precisan desarrollar un Plan Parcial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este plan General son los siguientes:

S-SUNC(n). 01 CRECIMIENTO SUR I.

S-SUNC(n). 02 CRECIMIENTO SUR II.

3. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 10.1.8. Los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado de Integración Urbana y Mejora Ambiental de las áreas con fines de normalización.

1. Se elaborará un Plan Parcial de Integración Urbana y Mejora Ambiental para cada uno los siguientes ámbitos de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con fines de normalización S-(n):

S-SUNC(n). 01 CRECIMIENTO SUR I.

S-SUNC(n). 02 CRECIMIENTO SUR II.

2. La formulación de los respectivos Planes Parciales, conforme al artículo 17.2 párrafo segundo de la LOUA se ajustarán a las siguientes reglas:

- a. A los criterios y objetivos generales de los Planes Parciales de los sectores de normalización que se establecen en el apartado 3 siguiente de este artículo y en el Capítulo III del Título XI.
  - b. A las determinaciones y criterios específicos establecidos para cada uno de los ámbitos en las respectivas fichas Anexas a las Normas.
  - c. A las determinaciones generales a las que se someten los Planes Parciales establecidas en el Título II de estas Normas.
3. Son criterios y objetivos generales de los Planes Parcial de Integración Urbana y Mejora Ambiental:
- a. Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.
  - b. La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.
  - c. La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos. Por ello, la red viaria secundaria se localizará con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas. Se emplearán criterios compositivos y de diseño para estos viarios, donde la sección (entre 6 y 9 metros), los materiales de carácter flexible, la no distinción entre calzada y acera, la inclusión de arbolado de alineación permita que la dotación infraestructural no suponga una sustancial transformación del singular medio periurbano en el que se insertan.
  - d. Establecimiento como tipología predominante de la edificación aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones plurifamiliares en condominio) que generen tejidos mestizos, que aporten diferentes lecturas al hecho urbano y permitan la liberación de espacios libres.
  - e. Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.
  - f. Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos) se ajustarán a los siguientes criterios:
    - 1.º se ubicarán preferentemente en zonas libres de edificación y en posiciones que contribuyan a crear centralidades.
    - 2.º El Plan Parcial respetará los estándares mínimos señalados para cada área en su respectiva Ficha del Anexo de estas Normas que se establecen en atención a los usos e intensidades previstos y características de la población y al grado de consolidación de la edificación. No obstante, justificadamente podrá autorizarse una exención parcial de los estándares dotacionales del artículo 17.1 de la LOUA, de conformidad con el apartado 2 del mismo, siempre que la reducción no sea superior al 10% del conjunto de superficies mínimas dotacionales exigibles con carácter ordinario.
    - 3.º Se asegurará la preservación de las masas arbóreas, preferentemente con destino al sistema de espacios libres.
  - g. Se corregirán los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

#### 5. Criterios de programación.

La formulación de los Planes Parciales se programa durante el I y II Cuatrienio, sin determinación de prioridades entre ellos. No obstante será condición para su efectiva gestión urbanística prever en su formulación su efectiva conexión con las redes generales de infraestructuras.

#### Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

2.1. En el suelo urbano consolidado, se delimitan los siguientes ámbitos territoriales respecto a los cuales se asumen los siguientes planeamientos de desarrollo de las NN.SS. anteriores:

API-01. Plan Parcial-I-1. Polígono Industrial Jarata.

API-02. Plan Especial Barriada de la Toba.

API-03. Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo.

API-04. Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur.

API-05. Plan Especial de Reforma Interior y Mejora urbana C/ Conde la Cortina y Avenida de Andalucía.

API-06. Plan Parcial-R5.

API-07. Plan Parcial-I-5. Ampliación Polígono Industrial Jarata.

2.2. En suelo urbano no consolidado de carácter transitorio:

Pertencen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio, y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización, los siguientes Ámbitos de Planeamiento Incorporado que provienen de las anteriores NN.SS.:

- a. API-08 que coincide con el ámbito de este Plan del suelo urbano no consolidado transitorio identificado como ARIT-03 y que se corresponde con la UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales de las anteriores NN.SS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NN.SS. del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada Definitivamente el 31 de enero del 2000 (CPOTU). Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 25 de mayo del 2007 (Pleno).

- b. API-09 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-04 y que se corresponde con la UA-9. Calle Alonso Sánchez de las anteriores NN.SS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NN.SS. del 1994 y Plan Especial aprobado definitivamente el 25 de marzo del 2008.

- c. API-10 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-5 y que se corresponde con la UA-23. Ronda entre calles Córdoba y Santa Brígida de las anteriores NN.SS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NN.SS. de Avenida de Andalucía y Entorno (UE-21, UE-22 y UE-23. Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 7 de noviembre del 2007.

- d. API-11 que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-06 y que se corresponde con la UA-29 de las anteriores NN.SS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NN.SS. del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada definitivamente el 31 de enero del 2000 (CPOTU). instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 31 de enero del 2006 (Pleno).

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Memoria de Ordenación así como en las presentes Normas Urbanísticas.

- b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.

- c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el Título XI de las presentes Normas se exprese la voluntad de alterarlas.

- d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

- e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes

Titulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

- f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de suelo urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el suelo urbano no consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
- h. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de suelo urbano consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título II.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
  - a. Actuaciones Simples (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).
  - b. Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:
  - a. la facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. la facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
  - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

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

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el Título VIII de estas Normas.

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

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.

De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

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

## SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.3. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de suelo urbano no consolidado.

1. El presente Plan General delimita el suelo urbano no consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:

- a. Sectores de suelo urbano no consolidado (S-SUNC) para su ejecución sistemática, correspondientes a ámbitos urbanos que tiene una situación periférica o aislada respecto a la ciudad consolidada. El Plan General, también identifica aquellos sectores que tienen fines de normalización e integración urbana.
- b. Áreas de Reforma Interior ya sea con fines de renovación (ARI-r) ya sea con fines de mejora y completación (ARI-c).
- c. Áreas de Incremento de Aprovechamiento Urbanístico sin área de reparto.
- d. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en suelo urbano no consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
- e. Suelo urbano no consolidado de carácter transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado que presentan un avanzado estado ejecución pero sin alcanzar su culminación.

2. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del suelo urbano consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:

- a. Suelo urbano no consolidado con ordenación completa establecida por este Plan General.

- b. Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida.

Artículo 10.2.4. Régimen del suelo urbano no consolidado ordenado.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación completa o detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

- a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
- c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.
- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

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

3. El régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa correspondiente a ámbitos Incremento de Aprovechamientos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.2.9 de este Capítulo.

Artículo 10.2.5. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.2.6. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural OE.06 «Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable» y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar.



ÁREA DE REPARTO	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	AUNI	APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m2)
AR-SUNC 01	ARI(c). 01 CALLE TRABAJO		0,5488
AR-SUNC 02	ARI(c). 02 CALLE ALMODÓVAR DEL CAMPO		0,5687
AR-SUNC 03	ARI(c). 03 CALLE MARTIN DUELAMO		0,4567
AR-SUNC 04	ARI(r). 04 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMUJO II ARI(r). 06 CALLE SANTA MARIA ARI(r). 07 CUESTA DE LA PENA I ARI(r). 22 CUESTA DE LA PENA II	AUNI-23 Vialto de conexión Camino de la zarza con camino de la Feria	0,7586
AR-SUNC 05	ARI(r). 05 CALLE PEDRO JIMENEZ		0,6469
AR-SUNC 06	ARI(c). 08 CALLE JOSE ORTEGA Y GASSET		0,5707
AR-SUNC 07	ARI(r). 09 CUESTA PINILLO		0,7240
AR-SUNC 08	ARI(r). 10 BURGUEÑOS 01		0,7967
AR-SUNC 09	ARI(r). 11 AVENIDA ITALIA		0,8988
AR-SUNC 10	ARI(c). 12 RIO DE LA HOZ		0,6497
AR-SUNC 11	ARI(r). 13 BODEGAS ALVEAR	AUNI-24 Vialto de conexión Carretera de Montalbán con Camino de la Zarza	0,7328
AR-SUNC 12	ARI(c). 14 BODEGAS NAVARRO		0,5193
AR-SUNC 13	ARI(c). 15 AVENIDA DE LA CONSTITUCION	AUNI-22 Prolongación Calle F.Palop.	0,6836
AR-SUNC 14	ARI(c). 16 CAMINO DEL CARRETON		0,54
AR-SUNC 15	ARI(c). 17 ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO II		0,4476
AR-SUNC 16	ARI(c). 18 AVENIDA DE MALAGA		0,5434
AR-SUNC 17	ARI(c). 19 RECINTO FERIAL		0,2235
AR-SUNC 18	ARI(c). 20 AR 20 CALLE BARRERUELA		0,5139
AR-SUNC 19	ARI(r). 21 VIRGEN DEL ROCIO		0,9134
AR-SUNC 20	ARI(r). 23 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMUJO III		0,6690
AR-SUNC 21	ARI(r). 24 LLANOS DE PALACIO		1,043
AR-SUNC 22	ARI(r). 25 CALLE SAN AGUSTIN		0,4234
AR-SUNC 23	ARI(r). 26 MOLINO DE VIENTOS		0,9722
AR-SUNC 24	ARI(c). 27CAMINO DE LAS PILAS	AUNI-25 Conexión Camino de Pilas de Panchía con Avenida de Málaga.	0,3690
AR-SUNC 25	S-SUNC 01 CRECIMIENTO SUR I		0,1481
AR-SUNC 26	S-SUNC 02 CRECIMIENTO SUR II		0,0823
AR-SUNC 27	S-SUNC 03 SAN FRANCISCO DE BORJA		0,3860