

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares del uso dotacional

Artículo 119. Usos Pormenorizados.

El Uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de Áreas Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

Sección 1.ª Uso de equipamiento

Artículo 120. Disposiciones Generales.

1. El uso de equipamiento es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 121. (SUSPENDIDO) Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Se distinguen las siguientes clases:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

c) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso solo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso solo se admite en planta baja o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano.

Las condiciones de edificación del uso educativo cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003 (o norma que la sustituya), por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia.

f) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Funerario. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- g.1) Cementerio.

- g.2) Tanatorio.
- g.3) Crematorio.

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de Abril de 2001 o normativa que la sustituya. A estos efectos, los cementerios de nueva creación deberán emplazarse en terrenos permeables y a una distancia mínima de 250 metros de cualquier zona residencial.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

h) Cultural. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

i) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso solo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso solo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

2. En caso de otros usos detallados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

Artículo 122. (SUSPENDIDO) Cambios de Uso del Equipamiento.

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2 El uso pormenorizado de equipamiento, podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento. De esta forma cualquier parcela de equipamiento puede albergar cualquier uso pormenorizado de éste. No obstante, en el caso de equipamiento educativo y sanitario podrá destinarse a otra clase de equipamiento siempre que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

4. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

5. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

6. Los cambios de uso permitidos son los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

7. La sustitución de los usos de equipamiento por cualquier uso equipamiento o servicio público no se considera innovación del planeamiento, debiéndose demostrarse, mediante informe favorable de la Administración competente, que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

A los restantes cambios de uso se le aplicará el art. 36.2 de la LOUA.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares del uso de espacios libres

Artículo 123. Disposiciones Generales.

1. El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

2. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 124. Usos detallados. Definiciones.

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Atendiendo a su titularidad:

A.1) Público.

A.2) Privado.

B) Atendiendo a su área de influencia:

B.1) Áreas Libres de uso General. Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

B.1.1) Parque forestal.

B.1.2) Parque deportivo.

B.1.3) Parque urbano.

B.1.4) Parque periurbano.

B.1.5) Parque zoológico.

B.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.

B.2) Áreas Libres de uso Local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

B.2.1) Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

B.2.2) Áreas de Juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.

B.2.3) Áreas Peonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 10% de la superficie total. Son usos complementarios todos aquellos usos directamente relacionados con el de espacios libres (los quioscos, infraestructuras de servicio del propio espacio libre o similar.)

Se admiten como usos compatibles los de aparcamiento bajo rasante y equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares del uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

Artículo 125. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 126. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras:

a.1.1) Red de carreteras de Andalucía:

• Vías de gran capacidad:

- Autopistas.
- Autovías.
- Vías rápidas.

• Vías convencionales:

a.2) Caminos:

- Caminos principales.
- Caminos secundarios.

a.3) Vías pecuarias.

a.4) Vías urbanas:

a.4.1) Rodadas.

a.4.2) Peatonales.

a.5) Carriles de bicicleta.

b) Instalaciones al servicio de las carreteras. Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

Este uso solo se permite en suelo no urbanizable en edificación exenta.

Las condiciones de edificación de estas instalaciones se establecen en la normativa del suelo no urbanizable.

En la red viaria interna de los núcleos urbanos se prohíbe la edificación con carácter permanente.

c) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso solo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

Los Planes Parciales y Especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamientos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.
- Se restituyan los elementos urbanos afectados por las obras.

d) Estación de autobuses. Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

- Ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima: 2 plantas.

e) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

- e.1) Vías férreas.
- e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- f.1) Abastecimiento de agua.
- f.2) Saneamiento.
- f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.
- f.4) Servicios telefónico y telegráfico.
- f.5) Alumbrado Público.
- f.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.
- f.7) Otros servicios.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

CAPÍTULO 9

Condiciones particulares del uso rural

Artículo 127. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 128. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

- Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.
- Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.
- Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.
- Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.
- Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos se regulan en la normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas. Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA, en cuyo caso será necesaria la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en materia de industria. La solicitud de autorización deberá ir acompañada del Plan de Restauración del Paisaje Natural al que se refiere el R.D. 2994/1982, de 15 octubre, o normativa que la sustituya.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que solo podrá otorgarse cuando se

justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable: Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

(SUSPENDIDO) No obstante, de acuerdo con el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando se trate de la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas rurales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente. (SUSPENDIDO).

g) Uso terciario y de equipamiento privado. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) Uso turístico. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

TÍTULO IV

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 129. Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación:

a.1) Sistema General de Infraestructuras de Comunicación (SGV).

a.2) Sistema Local de Infraestructuras de Comunicación (SLV).

b) Sistema de Equipamiento comunitario:

b.1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

b.2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Áreas Libres:

c.1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

c.2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL).

d) Sistema de Infraestructuras de servicios:

d.1) Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI).

d.2) Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI).

Artículo 130. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU

Artículo 131. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los suelos calificados por el presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 132. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 133. Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del PGOU o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2

Sistema de infraestructuras de comunicación

Artículo 134. Definición y Tipos.

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 135. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafian en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras del Estado:

- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

- Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:

a.2.1) Categorías:

- Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

- Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.

- Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Red ferroviaria estatal o autonómica:

- Vías férreas.

- Zona de estacionamiento y entretenimiento.

- Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones

c) Caminos:

- Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

d) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

e) Carriles de bicicleta: son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 136. Desarrollo y programación del SGV.

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 137. Condiciones de Uso del SGV.

1. En general, solo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001, de 2 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 138. Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 139. Zonas de protección del SGV.

1. A ambos lados de las carreteras se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. Por lo que se refiere los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso que les sean de aplicación y, en su defecto, la zona de protección será de 12 m, medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 10 m para los caminos secundarios.

3. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 140. Sistema Local viario (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 141. Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 142. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 143. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 144. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 3

Sistema de equipamiento comunitario

Artículo 145. Definición y Tipos.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 146. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU.

Artículo 147. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 148. Planeamiento y programación del SGE.

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 149. Urbanización del SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 150. Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 151. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 152. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 153. Condiciones de Uso del SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 154. Urbanización del SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 4

Sistema de áreas libres

Artículo 155. Definición y Tipos.

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 156. Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente PGOU.

Artículo 157. Planeamiento y programación del SGAL.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de áreas libres podrán redactarse Planes Especiales en desarrollo de esta PGOU que se ajustarán a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes.

Artículo 158. (SUSPENDIDO) Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos.

2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.

4. En todas ellas solo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 159. Urbanización del SGAL.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 160. Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.
2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.
4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.
5. Podrán aparecer grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 161. Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.
2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 162. Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 163. (SUSPENDIDO) Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquellos.
2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no sponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.
3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.
4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5

Sistema de infraestructuras de servicios

Artículo 164. Definición y Tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones..
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 165. Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 kV) y centros de transformación.

e) telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General de Comunicaciones, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 166. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 167. Planeamiento y programación del SGI.

Para desarrollar, definir y , en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructuras podrán redactarse Planes Especiales en desarrollo de esta PGOU que se ajustarán a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes.

Artículo 168. Condiciones de Uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 169. Urbanización y edificación del SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 170. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

- Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.

- Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.

- Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

- La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua

b) Conducciones de agua potable:

- Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.

-El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y solo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

-No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.

-Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento:

- Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

- Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

- En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión:

- Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) Instalaciones de Combustibles.

- Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

-Además serán de aplicación el Decreto 2913/1973, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, la O.M. de 18 de noviembre de 1974, por el que se aprueba el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones complementarias o normativa que las sustituya.

- Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión, etc., de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

- En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

- En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será como mínimo de 10,00 m. al eje del sistema.

Artículo 171. Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafian en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento.

c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.

d) Alumbrado público.

- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico y de telecomunicaciones.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 172. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).
2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 173. Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 174. Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 175. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO V

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CONCEPTOS URBANÍSTICOS

Artículo 176. Tipos de edificación.

Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público - espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

Artículo 177. Tipos de obras de edificación.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de reforma. Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

f) Obras de remodelación. Son las intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

g) Obras de rehabilitación. Son aquellas que, manteniendo las características tipológicas del edificio, están destinadas al acondicionamiento de éste para mejorar o cambiar su uso, por lo que pueden implicar obras de distinto tipo.

h) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.

i) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.

j) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.

k) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 178. Redacción de Proyectos.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2

Normas de parcela y edificación

Artículo 179. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

d) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

h) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

i) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

i.1) Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

i.2) Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

i.3) Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

i.4) Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

j) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.

k) Superficie construible. Es la máxima superficie de techo edificable.

l) Superficie construida computable. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m²t. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

l.1. Computarán en un 100% las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones

l.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 2,00 m (siempre que sea compatible con la correspondiente ordenanza), las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente PGOU que no computará.

l.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente PGOU.

En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

m) Ocupación. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

n) Fondo edificable. Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

ñ) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 180. Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones.

1. Alineación a vía pública. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina alineación de valla a vial.

2. Alineación de la edificación o de fachada. Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3. Alineación interior: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. Separación a linderos. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

5. Perfil Natural. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. Perfil modificado. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierra procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. Pendiente de un terreno (p). Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo. (Ver gráfico 1).

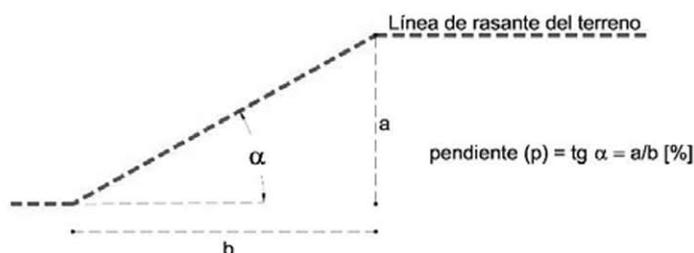


GRÁFICO 1

Artículo 181. Medición de altura. Definiciones.

1. Plano teórico de rasante. Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2. Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación. (Ver gráfico 2).

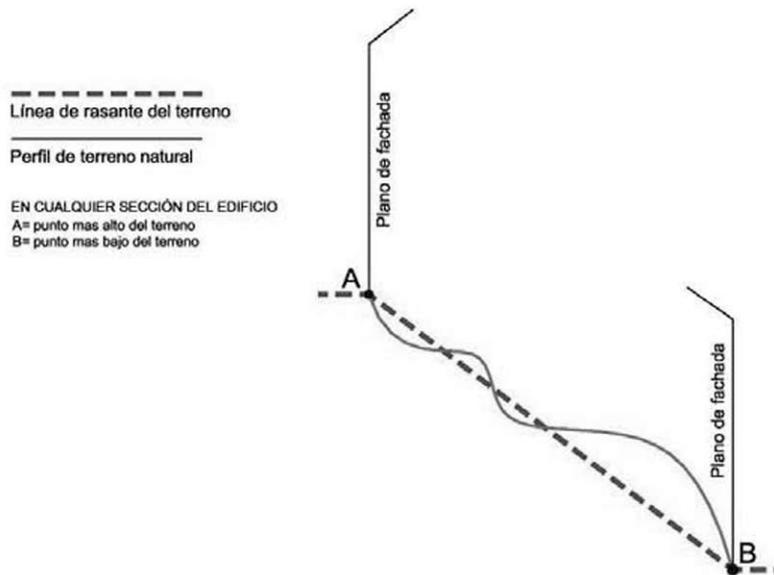


GRÁFICO 2

3. Línea de rasante de fachada. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

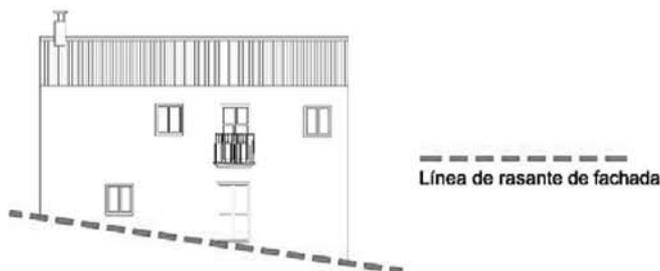


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

3.1. Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada. (Ver gráfico 4).

3.2. Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera.

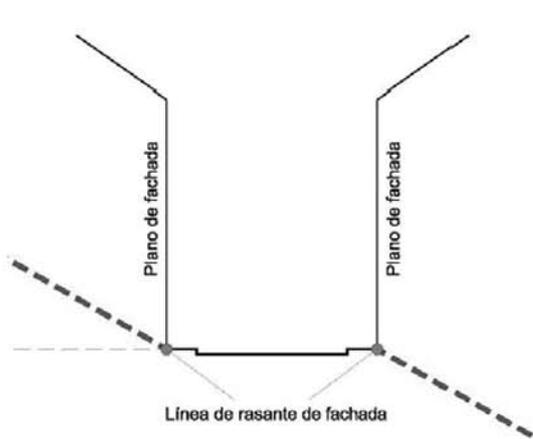


GRÁFICO 4

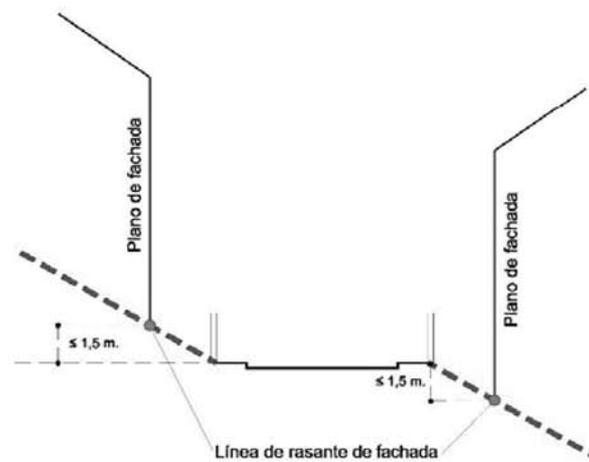


GRÁFICO 5

3.3) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

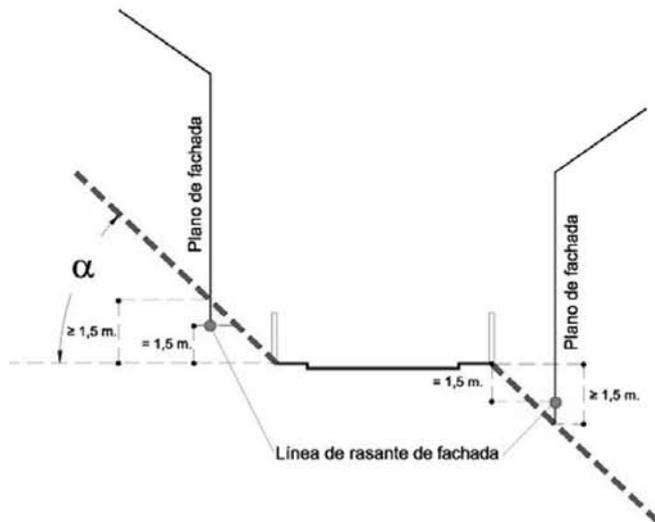


GRÁFICO 6

4. La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

5. La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 182. Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante 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 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

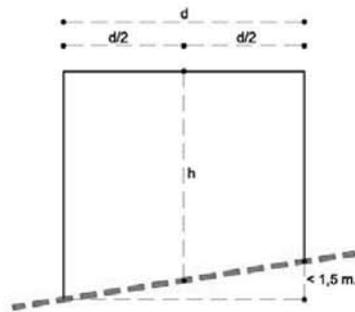


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

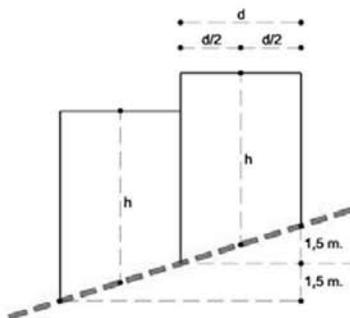
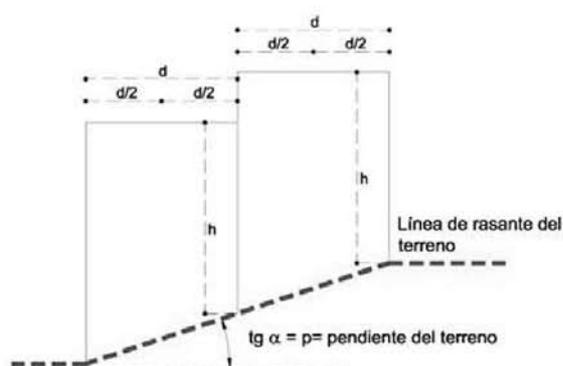


GRÁFICO 8

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.



p (%)	d (metros)
0 < p < 20	7,5
20 < p < 35	5
35 < p	3,5

GRÁFICO 9

Artículo 183. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente.

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

CAPÍTULO 3

Normas relativas al diseño de los edificios

Artículo 184. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general que se completan con las normas particulares de edificación, ordenanzas de cada una de las zonas, establecidas en el Título VI, que prevalecerán sobre lo establecido en estas condiciones generales.

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto solo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno.

La altura máxima edificable podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Por encima de la altura máxima edificable solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del último forjado hasta la parte exterior de la cumbre.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de 3,00 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

Con carácter general, se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Sótano	-	2,30
Planta baja	3,5	2,5 para usos residenciales (*) 2,7 para otros usos
Planta piso	3,0	2,5 (*)

(*) Para usos residenciales, podrá ser de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria, tal y como se especifica en la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para edificaciones singulares, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima edificable.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de esta, hasta + 1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

f.1) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

f.2) Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

f.3) Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Planta ático: Última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m. de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja. En el caso de existir medianeras colindantes, se deberá adosar a éstas con el fin de mejorar la imagen ambiental del núcleo. Solo se permitirán cuando expresamente lo autoricen las ordenanzas de cada una de las zonas.

La cubierta del ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una pendiente inferior al 40% y en ningún caso la cumbrera superará los 2,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 m.

- En ningún caso la cubierta del ático podrá ser transitable, ni albergar instalaciones.

i) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta. Deberán estar siempre vinculados a la planta inferior. Solo se permitirán cuando expresamente lo autoricen las ordenanzas de cada una de las zonas.

j) Medianería: Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

La medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

- m.1) De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc.
- m.2) De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.
- m.3) De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.
- m.4) Anuncios.

n) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

ñ) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

o) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

o.1) Patio de manzana. Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

o.2) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

o.3) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.

o.4) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

o.5) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

o.6) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

o.7) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.

o.8) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

o.9) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

p) Edificios singulares. Para edificaciones singulares, destinadas a equipamiento público, compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a alturas, fondo edificable y alineaciones, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado. En el proyecto se justificará la necesidad de las condiciones concretas de edificación.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

NT. ORDENANZAS PARTICULARES DE NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 185. Ámbito y Definición.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa y se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original. También se aplica a las áreas de expansión del núcleo tradicional, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental.

Dentro del núcleo tradicional, se ha delimitado el área CH, que engloba la Ciudad histórica de Iznate delimitada en el Catálogo General de Bienes y Espacios Protegidos y un entorno de protección inmediato para que conserve y mantenga la morfología urbana característica del núcleo y no se desvirtúe con las nuevas edificaciones que se proponen para completar algunas manzanas de la trama histórica. Se hace esta diferenciación para que sirva de normativa de protección de los valores reconocidos del Patrimonio Histórico del núcleo de Iznate.

Artículo 186. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar).

2. Para evitar excesivas densificaciones en el ámbito CH, el alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) se limita en función de la superficie de parcela, según el cuadro que se adjunta. Esta limitación no será de aplicación en el caso de edificios destinados a Vivienda Protegida.

SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
A menor 100	1 cada 60 m ² .c. (*)
A mayor 100	1 cada 100 m ² .c. (*)

(*) Superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.) El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

3. Se considerarán usos complementarios y compatibles, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

4. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el uso industrial de 3.^a y 4.^a categoría.

Artículo 187. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, «Normas reguladoras de la Edificación», determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, así como las ordenanzas municipales de edificación y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas irregulares aunque existen parcelas con patios en fachada, con alineación de tapia a vial, dejando sin ocupar vacíos urbanos con vegetación, que dotan de gran riqueza ambiental al núcleo.

En las edificaciones actualmente existentes, previas a la aprobación de este Plan, que se corresponden con esta ordenanza, se tratará de mantener las actuales alineaciones de la edificación a vial, mediante la conservación de los patios, portadas y retranqueos existentes en fachada, al objeto de perpetuar la riqueza de la trama urbana generada y el juego del volumen edificatorio.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta mediante la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

La composición de las fachadas se fragmentará en tramos no superiores a 14 metros, buscando la riqueza volumétrica actual del núcleo tradicional sin coincidencia de cornisas ni repetición de fachadas.

3. Parcela mínima edificable. Será la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie: 70 m².

b) Ancho de fachada: 5 m o ancho medio de parcela de 6 m.

Se permitirán agrupaciones de parcelas con las siguientes condiciones:

	SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	Observaciones
NT	≤ 200 m ²	Excepcionalmente, se podrá justificar una superficie mayor cuando el ancho de fachada de la parcela resultante no alcance los 5 m.
ÁREA CH	≤ 90 m ²	

a) Cualquier otra agrupación de parcelas que se pretenda vendrá obligada a la redacción de un Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes del edificio resultante, cuyo objeto es probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento asegurará:

a) Que el aprovechamiento total de la parcela resultante no supera el que hubiere resultado de la aplicación individualizada de la Ordenanza a las parcelas agrupadas.

b) Que el edificio resultante se integra en el medio urbano en que se enclava, con especial atención a la composición de alzados en que se mantendrá de forma manifiesta el grano de la parcelación dominante, no superándose en ningún caso el ancho de fachada de 15 metros con diseño unitario.

c) Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada al siguiente fondo máximo edificable de 15 m, medidos desde la alineación de fachada.

El fondo máximo edificable si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 15 m, añadiendo a éste una distancia igual a $2/3$ de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

5. Patios.

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana, por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

6. Separación a linderos.

Por lo general, la edificación será alineada a vial y adosada a medianeras.

La separación al lindero trasero tendrá una distancia igual o superior a un $1/3$ de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

En casos justificados, se permitirán patios en fachada, atendiendo a la morfología de la parcela o a la composición de volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, sin posibilidad de retranqueos que pudieran originar medianeras vistas, siempre y cuando su ancho sea como mínimo de tres metros y se mantenga la continuidad en el plano de fachada a calle con un muro hasta el nivel de la planta baja.

7. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de 2 plantas (PB+1/7 m) para el área delimitada como CH.

En el resto de la ordenanza NT será la especificada en el plano de «alineaciones y rasantes», siendo de 3 plantas (PB+2/10 m) hacia la calle de cota inferior de parcelas con frente a dos viales opuestos y pronunciada pendiente (Calle La Fuente, Calle Vélez y Calle Pilar).

Por encima de la altura máxima edificable se permite ático con una superficie máxima de $1/3$ de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

8. Aparcamientos.

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

Artículo 188. Condiciones estéticas particulares.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio.

Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos.

3. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en las Ordenanzas de Edificación:

a) El color de la fachada será blanco.

b) Se recomienda realizar la totalidad de la fachada mediante revestimiento continuo hasta la rasante. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color o realizarlos en piedras naturales, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

4. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico y teja curva. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente inferior al 40%.

b) El alero máximo será de 30 cm, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de cemento, hormigón, uralita o similar.

d) Será obligatoria la canalización de aguas pluviales hasta la cota del vial público.

5. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

6. Anuncios. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán solo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

7. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

8. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

9. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

Artículo 189. Condiciones estéticas particulares de protección para el área CH, Ciudad Histórica de Iznate y su entorno. Protección de la tipología tradicional.

Además de las condiciones estéticas particulares del artículo anterior, serán de aplicación para la zona delimitada en los planos de ordenación como CH las siguientes:

1. Fachadas. Para áreas donde los alzados de la calle sigan un ritmo con ejes de modulación definidos y ordenados se mantendrá un criterio restrictivo en cuanto a la ordenación mimética de las nuevas fachadas, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

2. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño

de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros o imitación de madera.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional, preferentemente compuesto de barras verticales sencillas pintadas en negro.

3. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

4. Cubiertas. Solamente se admitirán terrazas planas en segunda crujía, siempre que la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

5. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación, no se permiten los balcones corridos, la longitud máxima será de un 25% de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será, en función del ancho de la calle:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
< 4	0,30
4 a 8	0,40
> 8	0,50

NT-E. ORDENANZAS PARTICULARES DE NUCLEO TRADICIONAL DE ENSANCHE

Artículo 190. Ámbito y Definición.

1. La ordenanza NT-E, se aplica a zonas perimetrales consolidadas o semiconsolidadas en los bordes de los tradicionales caminos hacia Macharaviaya y hacia el Río Iznate, actuales Calle Viñeros, Calle Pilar y Camino del Molinejo.

Son áreas configuradas por edificaciones características del medio rural, donde destaca la relación de vacíos dentro de la parcela respecto al espacio edificado, los materiales tradicionales empleados y la riqueza volumétrica. El crecimiento natural del núcleo ha ido colmatando éstas áreas con edificaciones más recientes que a medida que se completan las infraestructuras van formando parte del núcleo urbano.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 191. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar) como actuación de conjunto y con espacios mancomunados.

2. Se considerarán usos complementarios y compatibles, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

4. Se considera uso incompatible la gran superficie minorista y el uso industrial de 3.^a y 4.^a categoría.

Artículo 192. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, «Normas reguladoras de la Edificación», determinadas en el capítulo correspondiente de esta

normativa urbanística, así como las ordenanzas municipales de edificación y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria será de conjunto edificatorio con variedad de programa funcional y morfológico compuesto por edificación adosada, superpuesta o maclada, siempre que esté caracterizada por una composición volumétrica de gran movimiento, diferenciando los volúmenes que conformarán la edificación bien con retranqueos en planta o diferenciación de alturas. El cuerpo máximo continuo permitido será de 100 m² de superficie de planta.

Será, por lo general, edificación exenta, con separación a linderos tanto públicos como privados.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable para estas actuaciones edificatorias tendrá una superficie mínima de 200 m².

En parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes con el objeto de probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento prestará especial atención a la composición volumétrica.

4. Ocupación y edificabilidad máximas.

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela es del 60%.

b) La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 1,00 m²t/m²s.

Se exceptúan de esta regla aquellas actuaciones destinadas a la construcción de Viviendas de Protección Pública, siempre que se justifique la integración y composición del conjunto edificatorio dentro de la manzana.

5. Separación a linderos.

a) Separación mínima a linderos privados. Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación con respecto a los situados en la parcela colindante igual a la altura del más alto de ambos, con un mínimo de 4 m. Se podrán adosar las edificaciones mediante acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

b) La separación mínima a linderos públicos será por lo general de 3 m. No obstante, se podrá justificar la alineación a vial dependiendo de la situación actual de las edificaciones existentes y de la composición del conjunto edificatorio dentro de la manzana.

Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

Así, en las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras, debe quedar garantizada la ocultación de los muros medianeros mediante cuerpos y volúmenes o al menos, mediante muro hasta el nivel de la planta baja para mantener la continuidad en el plano de fachada a calle.

c) La separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor. Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con un mínimo de 4 m. cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o si los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

7. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m).

Por encima de la altura máxima edificable se permite el uso residencial bajo cubierta vinculado a la planta inmediatamente inferior. No se permite la construcción de áticos.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública, el uso residencial bajo cubierta podrá no estar vinculado a la planta inferior.

8. Aparcamientos.

Las viviendas unifamiliares y los edificios plurifamiliares o conjuntos de viviendas deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

En el caso de tratamiento conjunto de varias parcelas, se procurará limitar el número de conexiones con la vía pública mediante aparcamientos comunes.

Artículo 193. Condiciones estéticas particulares.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1,20 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos. El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.
4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

UAD. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 194. Ámbito y Definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del casco, situados en zonas perimetrales, aún sin consolidar o semiconsolidadas, donde se sitúan las edificaciones más recientes que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. Igualmente se aplicará a los nuevos ensanches con tipología de edificación adosada.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación del núcleo de lznate.

Artículo 195. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar).

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.ª y 2.ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios y compatibles, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja, plantas sótano y planta primera.
- b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
- c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 196. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, «Normas reguladoras de la Edificación», determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, así como las ordenanzas municipales de edificación y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

Se permite, igualmente, la vivienda unifamiliar pareada siempre que se de en la manzana completa.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso se limita a 8 como máximo el número de núcleos edificatorios con un máximo de 48 m de longitud total de fachada de la manzana. En este caso se permite la dotación de una planta bajo rasante común destinada a aparcamientos e instalaciones comunes de las viviendas.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a núcleo tradicional (NT-E) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología limitando el número máximo de viviendas, que nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

- b) Superficie: 100 m².
- c) Ancho de fachada: 6 m.
- d) Fondo de parcela. 12 m.

En el caso de parcelas para tipología unifamiliar pareada la parcela mínima será 200 m². En el caso de parcelas destinadas a vivienda protegida, la parcela mínima será de 60 m².

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 70% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

5. Separación a linderos.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 3 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que por ello de lugar a un aumento de la altura de la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial, con un máximo de 3 metros. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

6. Altura de la edificación.

La altura es de 2 plantas (PB+1/7 m). Por encima de la altura máxima edificable se permite el uso residencial bajo cubierta vinculado a la planta inmediatamente inferior. No se permite la construcción de áticos.

Excepcionalmente, cuando el objeto de la actuación sea la construcción de Viviendas de Protección Pública, el uso residencial bajo cubierta podrá no estar vinculado a la planta inferior.

8. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales. En edificaciones con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas se recomienda la dotación de aparcamiento en una planta única bajo rasante, minimizando el número de accesos desde el vial.

Artículo 197. Condiciones Estéticas Particulares.

Serán de aplicación las mismas condiciones que para la zona NT.

UAS. ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 198. Ámbito y Definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 199. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán usos complementarios, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.
3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.
4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.
5. Se consideran usos incompatibles: industrial, la gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 200. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación, «Normas reguladoras de la Edificación», determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, así como las ordenanzas municipales de edificación y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

3. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie Parcela Mínima: 400 m².
- b) Ancho de parcela mínimo: 12 m.
- c) Fondo de parcela mínimo: 15 m.

4. La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 50%.

Planta alta: 30%.

5. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

6. La altura máxima permitida es de 2 plantas (PB+1/7 m).

Por encima de la altura máxima edificable se permite el uso residencial bajo cubierta. No se permite la construcción de áticos.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

Artículo 201. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1,20 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos. El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50 % de la superficie libre deberá arbolarse.

IND. ORDENANZAS PARTICULARES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 202. Ámbito y Definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas en el caso que se clasifique algún sector para la actividad industrial.

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 203. Condiciones de Uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.
2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
- b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m².

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos.

Artículo 204. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.

Artículo 205. Parcela Mínima.

La parcela mínima establecida es de 500 m² y una longitud mínima de fachada de 12 metros.

Artículo 206. Condiciones de edificación.

La edificación tendrá una separación a viario principal de 10 metros y 5 metros en calles secundarias.

La separación a linderos privados será de 5 metros, salvo que la parcela se enclave en una estructura parcelaria medianera.

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja: 80%.

Planta alta: 40%.

Artículo 207. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (PB+1). La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Para elementos singulares de las industrias podrá autorizarse una altura mayor siempre que quede justificada la necesidad de los mismos.

Artículo 208. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

EP. ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 209. Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellos usos complementarios del uso residencial y vinculados a este en el caso de que en algún sector se proyecte este uso.

Artículo 210. Condiciones de edificación.

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, tanto para el uso de equipamiento como de servicios complementarios. La forma de disposición de la edificación será libre, respetándose el resto de parámetros regulados en la presente ordenanza.

Artículo 211. Tipología Edificatoria permitida.

1. En suelo urbano con uso global residencial se respetarán las condiciones de alineaciones, altura, y fondo edificable regulados para cada zona.

Artículo 212. Parcela Mínima y ocupación.

Se permiten los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Parcela mínima: 400 m².

2. Ocupación máx:

- Equipamiento Deportivo: 20%.

- Otros: 60%

3. Edificabilidad máx:

- Equipamiento Deportivo: 0,3 m²t/m²s.

- Otros: 0,75 m²t/m²s.

Artículo 213. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida será la reflejada en los planos de ordenación y/o en la ordenanza correspondiente al uso residencial al que se vincula.

Artículo 214. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m².

E. ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 215. Ámbito y Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellas parcelas con calificación de equipamiento, destinadas a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

Artículo 216. Condiciones de edificación.

Las condiciones concretas de edificación referentes a alturas, ocupación, fondo edificable y alineaciones, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado. En el proyecto se justificará la necesidad de las condiciones concretas de edificación y se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, aseguren la integración en el entorno.

TÍTULO VII

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 217. Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquéllas áreas del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de alguno 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 mismo tiempo se integren en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados 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 del planeamiento de desarrollo correspondiente, 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 correspondiente proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA y con el apartado 1 anterior, los terrenos clasificados como suelo urbano por el PGOU se adscriben, a los efectos de la atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos, a las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 218. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:

- a) Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar,
- d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
- e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

4. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:

- a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.
- b) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.
- c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.

Artículo 219. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen las siguientes subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior: En esta subcategoría se diferencian las siguientes:

- Áreas de reforma interior en Suelo urbano no consolidado ubicadas en conexión con la malla urbana, donde el Plan General opta por establecer la ordenación pormenorizada, conforme al artículo 10.2.B) de la LOUA.

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el PGOU con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

Dentro de este grupo se encuentran las unidades de ejecución UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12 y UE-13.

Para determinar las cesiones correspondientes a Áreas Libres y Equipamientos se ha tomado como referencia lo que indica el art. 17 de la LOUA, aunque en determinados ámbitos, debido a sus dimensiones o a su grado de edificación, no ha sido viable el cumplimiento del citado artículo, por lo que se les exigirá lo establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU según las necesidades del municipio.

- Áreas que carecen de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

- Áreas homogéneas de edificación a las que el presente PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente y que requieren el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

• Suelo Urbano No Consolidado en sectores: son ámbitos que carecen de urbanización adecuada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y que tienen una situación periférica o aislada o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano en los que el presente PGOU considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

• Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la LOUA son ámbitos consolidados casi en su totalidad por la edificación y que requieren la mejora o consolidación de las infraestructuras, servicios o equipamientos existentes. En estos ámbitos el presente PGOU delimita una unidad de ejecución a los solos efectos de fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Su desarrollo requerirá únicamente la aprobación de un Proyecto de Urbanización.

No se ha delimitado ningún ámbito de esta categoría.

En esta subcategoría no se incluye ninguno de los ámbitos delimitados en el presente PGOU

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.

b) conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.

- Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.

- Mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

j) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

a) Con carácter general tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística así como la de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

A estos efectos, cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

- Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

- Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.

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

b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

c) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.

Artículo 220. Régimen Jurídico del Subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construible en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el 10% del aprovechamiento conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 221. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

El modelo de ciudad del presente Plan General establece las siguientes zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado y los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado, con distinción del uso, densidad y edificabilidad global:

ZONAS EN SUELO URBANO

ZONAS		SUPERFICIE ZONA	DENSIDAD GLOBAL Viv./ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² construido/m ² suelo
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
Z-IZN-1	NÚCLEO TRADICIONAL UE-12, UE-13	51.133,1	60,00	1,20
Z-IZN-2	ENSANCHE 1. DENSIDAD MEDIA UE-6,UE-9, UE-10, UE-11	34.135,75	45,00	0,60
Z-IZN-3	UE-4,UE-5, UE-7, UE-8	17.519,7	20,00	0,35
Z-IZN-4	UE-1,UE-2,UE-3	11.047,75	14,00	0,30

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES		SUPERFICIE SECTOR	DENSIDAD GLOBAL Viv./ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² construido/m ² suelo
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
S-IZN-1	UE-6	6.705,00	45,00	0,60

Artículo 222. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, como sistema para la distribución de cargas y beneficios:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

ÁREA	ÁMBITO	SUP. m ²	ZONA	EDIF.	APROV.	Ap. MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10%
				m ² t/m ² s	OBJETIVO			CESIÓN AM
AR-UE 1	UE- 1	1.667,75	NT-E	0,30	500,33	0,30	450,29	50,03
	UE- 2	4.130,00	NT-E	0,30	1.239,00	0,30	1.115,10	123,90
	UE- 3	5.250,00	NT-E	0,30	1.575,00	0,30	1.417,50	157,50
	TOTAL	11.047,75			3.314,33		2.982,89	331,4325
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-1 = 0,30								
AR-UE 2	UE-4	2.717,20	NT-E	0,35	951,02	0,35	855,92	95,10
	UE-5	7.392,90	NT-E/UAD	0,35	2.587,52	0,35	2.328,76	258,75
	UE-7	2.154,00	NT-E	0,35	753,90	0,35	678,51	75,39
	UE-8	3.273,30	NT-E/UAD	0,35	1.145,66	0,35	1.031,09	114,57
	TOTAL	15.537,40			5.438,09		4.894,28	543,809
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-2 = 0,35								
AR-UR 3	UE-6	6.705,00	UAD	0,60	4.023,00	0,60	3.620,70	402,30
	UE-9	4.240,50	UAD	0,60	2.544,30	0,60	2.289,87	254,43
	UE-10	2.694,30	UAD	0,60	1.616,58	0,60	1.454,92	161,66
	UE-11	1.035,55	UAD	0,60	621,33	0,60	559,20	62,13
	UE-12	1.560,00	NT	0,60	936,00	0,60	842,40	93,60
	UE-13	890,00	NT	0,60	534,00	0,60	480,60	53,40
	TOTAL	17.125,35			10.275,21		9.247,69	1.027,52
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-3 = 0,60								

2. En el suelo urbano consolidado no se aplicarán, con carácter general, sistemas de reparto de cargas y beneficios por entenderse que tal reparto ya se produjo. Ello no obstante, cuando los propietarios afectados lo soliciten, o el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrán aplicarse dichos sistemas, bien entendiendo que conforme a lo dispuesto en la ley 8/2007 para esta clase de suelo, la aplicación de tales sistemas no podrá suponer la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, sin perjuicio de las cesiones de suelo que resulten procedentes.

Artículo 223. Edificación.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por este Plan, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los correspondientes sistemas de actuación.

2. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

3. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que solo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente PGOU

4. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste y la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos en la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

La edificación de parcelas solo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

3. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 55 de la LOUA, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

4. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 224. Usos.

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 225. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

a) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga. El objetivo puede ser la mejora de las condiciones de urbanización de los espacios públicos, la mejora de los servicios e infraestructuras o el incremento de las dotaciones.

b) Unidades de Ejecución. Se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. La delimitación de las Unidades de Ejecución podrá circunscribirse a la fijación de un ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento.

Cada una de las áreas delimitadas por el Plan General constituye ámbitos de gestión (Unidades de Ejecución) a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado configuran zonas en las que, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, el Plan Parcial que los desarrolle, de acuerdo con los criterios establecidos en esta normativa, delimitará las unidades de ejecución que estime oportunas, garantizando en todo caso, el justo reparto de cargas y beneficios.

Si el PGOU no determina la ordenación detallada, se determinará, según se indica en las fichas reguladoras de cada uno de los ámbitos mediante Estudios de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial que complementen y desarrollen las determinaciones del PGOU.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b) Unidades de Ejecución:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Artículo 226. Orden de Prioridades en el desarrollo de Suelo Urbano.

De conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 88 de la LOUA, el desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el suelo urbano

Artículo 227. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este PGOU, para liberación de espacios destinados al uso y dominio público y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un ámbito sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

2. Denominación: Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas en Suelo Urbano Consolidado, delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

- AA1.
- AA2.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A. Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 228. Normas para las áreas o sectores.

1. Denominación: las áreas o sectores delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

Suelo urbano no consolidado:

- UE-1.
- UE-2.
- UE-3.

- UE-4.
- UE-5.
- UE-6.
- UE-7.
- UE-8.
- UE-9.
- UE-10.
- UE-11.
- UE-12.
- UE-13.

2. Delimitación de Unidades de Ejecución: Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En algunas se traza desde el PGOU las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

3. Desarrollo de las UE. Con carácter general, será precisa la redacción de Planeamiento de desarrollo en las UE, salvo en aquellas áreas en las que el presente PGOU establezca la ordenación pormenorizada.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las unidades de ejecución en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo entonces establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. Ejecución de la U.E. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. Proyecto de reparcelación. En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, siempre que cumpla con los requisitos exigidos establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de la U.E. sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que precisará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. Cesiones. Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las U.E. delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la U.E. correspondiente, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

7. Ubicación. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario. La ordenación viaria propuesta vincula en cuanto a su intención de conexión con las áreas colindantes y con los viarios existentes, pudiendo el planeamiento de desarrollo correspondiente justificar una solución diferente que consiga iguales objetivos. Igualmente ocurre con la dotación para áreas libres y equipamientos, donde si no indica otra cosa la ficha urbanística, puede el planeamiento de desarrollo considerar otra ubicación, justificando la mejora urbana que la nueva ubicación consigue.

8. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicables y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En las Fichas Urbanísticas se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

El plazo máximo establecido para la cesión de suelo público delimitado se limita a tres años.

Artículo 229. Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

a) Condiciones de Planeamiento:

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

b) Condiciones de Ordenación:

1. Ordenanzas Aplicables. En cada área o sector se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2.000.

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

c) Dotaciones:

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales establecidas en el artículo 17 de la LOUA.

d) Condiciones de gestión:

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el art. 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente PGOU.

TÍTULO VIII

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definiciones y Régimen Jurídico

Artículo 230. Definición y Categorías.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquéllos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

2. De conformidad con lo previsto en el art. 47 de la LOUA, el PGOU clasifica tres categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 231. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos para los que el presente PGOU establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad de aprobación de planeamiento de desarrollo.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 232. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 233. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Término Municipal con dicha categoría si bien el PGOU difiere su sectorización a un momento posterior. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

a) Formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) Promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU, a través de un Plan de Sectorización.

Artículo 234. Régimen Jurídico del Subsuelo.

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título VII para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 235. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece los siguientes sectores en suelo urbanizable con la determinación de su uso, densidad y edificabilidad global:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SECTORES		SUPERFICIE SECTOR m ²	DENSIDAD GLOBAL Viv./ha	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² construido/m ² suelo
USO GLOBAL RESIDENCIAL				
S-IZN-2	UR-1	13.890,80	35,00	0,50
S-IZN-3	UR-3	14.652,50	35,00	0,50
S-IZN-4	UR-2	19.142,05	15,00	0,30
S-IZN-5	UR-4	9.122,32	15,00	0,30

Artículo 236. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable, como sistema para la distribución de cargas y beneficios:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL								
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	SUP. m ²	ZONA	EDIF.	APROV	APROV	APROV. SUBJETIVO	10%
				m ² t/m ² s	OBJETIVO	MEDIO		CESIÓN AM
AR-4	UR-1	13.890,80	UAD	0,5	6.945,40	0,5	6.250,86	694,54
	UR-3	14.652,50	UAD	0,5	7.326,25		6.593,63	732,63
	TOTAL	28.543,30			14.271,65		12.844,49	1.427,17
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-4= 0,50								
AR-5	UR-2	19.142,05	UAD/UAS	0,30	5.742,62	0,30	5.168,35	574,26
	UR-4	9.122,32	UAD/UAS	0,30	2.736,70		2.463,03	273,67
	TOTAL	28.264,37			8.479,31		7.631,38	847,93
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-5 = 0,30								

Artículo 237. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará para el Suelo Urbanizable Ordenado directamente. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente PGOU se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 238. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 239. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 240. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU y con arreglo a la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

3. En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación se contendrá en el Plan Parcial que los desarrolle. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector, sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 241. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general establecida por el presente Plan General.

3. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se justifique que al menos el 60% de los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU tienen su proyecto de urbanización aprobado y se encuentran en fase de ejecución

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

4. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos..

5. En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado

y los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

6. La delimitación de los ámbitos de los Planes de Sectorización se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de suelo urbanizable no sectorizado, entre estos y el suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan el desarrollo posterior mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

7. La Superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el Plan de Sectorización deberá alcanzar como mínimo 8 m² de suelo por habitante.

8. Los usos globales permitidos se especifican en las fichas urbanísticas y en la documentación gráfica.

9. Las nuevas extensiones urbanas se ordenan de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales existentes, tratando de adaptarse a las mismas.

b) Reconocer los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes, integrándolos en la ordenación.

c) Adaptar sus características volumétricas y tipológicas a la configuración tradicional del caserío existente.

d) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición a los usos de interés económico y social y a la vivienda protegida.

Artículo 242. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. La aplicación de las calificaciones que se propongan por el Plan Parcial se ajustará en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto en las ordenanzas de cada una de las zonas, debiendo ser la tipología dominante, la que se marca en las fichas urbanísticas.

4. Los Planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los trazados viarios y de la red de espacios libres establecidas por el Plan General para el conjunto de la estructura urbana y deberán respetar aquéllos sistemas locales que se hayan definido y aparezcan expresamente como vinculantes.

Artículo 243. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el suelo urbanizable

Artículo 244. Ordenanzas de Aplicación.

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano.

2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.

3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación.

4. Se podrán implantar en dichos sectores usos de talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean marcados en este PGOU como compatibles con el uso residencial.

Artículo 245. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. A continuación se adjuntan las fichas reguladoras, correspondientes a cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado siguientes:

Suelo urbanizable sectorizado:

- UR-1.
- UR-2.
- UR-3.
- UR-4.

Suelo urbanizable no sectorizado:

- URNS-1.

3. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En los sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras
- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

5. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.

6. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 246. Definición y Delimitación.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados vinculados a la actividad agropecuaria o porque el modelo territorial previsto por el presente Plan General aconseja su exclusión del proceso urbanizador, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente.

Estas facultades incluyen:

- a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas en la LOUA.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

- a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.
- b) Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 247. Categorías y Delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

a.1) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, de Vías Pecuarias (SNUP-VP). Constituida por la siguiente vía pecuaria según la Orden Ministerial de fecha 30 de septiembre de 1967 (BOE de 7.11.1967; BOP de 17.10.1967), por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Iznate:

Número	Denominación	Ancho expediente clasificación
1	Colada Realenga	5,00 m

a.2) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH) y Suelo No Urbanizable de especial protección – Zona Inundable (SNUP- RI)-

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos no urbanos existentes en la totalidad del término municipal.

En base a esta legislación, se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección la zona que comprende el cauce de los arroyos, entendiéndose éste como el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 10 años.

En el tramo de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable sectorizado, se ha delimitado, cautelarmente, dicha zona, quedando pendiente de un deslinde definitivo por parte del organismo de cuenca.

De igual modo, en el tramo de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable sectorizado, se ha delimitado, cautelarmente, la zona con riesgo de inundación, que comprende el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

b) Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o Urbanística:

b.1) Suelo No Urbanizable de especial protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Hitos Paisajísticos (SNUP-HP):

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Hitos Paisajísticos.

b.2) Suelo No Urbanizable de especial protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía - Divisorias Visuales. (SNUP- DV).

Se incluyen en esta categoría los terrenos recogidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía como Divisorias Visuales.

b.3) Suelo No Urbanizable de especial protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía – Zonas Cautelares por Inundación, Riesgo de Inundabilidad (SNUP-RI).

Esta protección se aplica a aquellos terrenos que, de acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, tienen riesgo de inundación por las crecidas del río Iznate.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR): son aquellos terrenos no incluidos en las categorías anteriores en los que es improcedente su transformación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad en el uso de los recursos y las condiciones estructurales del municipio.

d) Suelo No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD): lo constituyen los terrenos que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho. En el término de municipal de Iznate se clasifica un Hábitat Rural Diseminado en el Río Iznate denominado Calle Larios.

2. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

- Sistema General de Comunicaciones: Carreteras, Caminos Principales.

- Sistema General de Infraestructuras de Servicio: Captaciones, Depósitos de Abastecimiento, EDAR.