

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 8 de junio de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lora de Estepa (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 17 de marzo de 2013, esta Delegación Territorial ha resuelto:

1.º Proceder al depósito e inscripción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Lora de Estepa (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 17 de marzo de 2016, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26 de abril de 2016, y con el número de registro 6900, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Lora de Estepa.

El contenido íntegro estará disponible en el Sistema de Información Territorial de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

A N E X O

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DE ESTEPA

Normas Urbanísticas.

Í N D I C E

| | |
|-------------|--|
| TÍTULO I. | DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL. |
| | CAPÍTULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL. |
| | CAPÍTULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. |
| TÍTULO II. | NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL. |
| | CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. |
| | CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. |
| TÍTULO III. | RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES. |
| | CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. |
| | CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. |
| | CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR. |
| | CAPÍTULO IV. PARCELACIÓN URBANÍSTICA |
| TÍTULO IV. | NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA. |
| | CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN. |
| | CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS. |
| | CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS. |
| | CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN. |
| | CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES. |
| | CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN. |

| | |
|---------------|--|
| TÍTULO V. | INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA. |
| CAPÍTULO I. | DISPOSICIONES GENERALES. |
| CAPÍTULO II. | DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA. |
| TÍTULO VI: | CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS |
| CAPÍTULO I. | DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS. |
| CAPÍTULO II. | CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS. |
| CAPÍTULO III. | USO RESIDENCIAL. |
| CAPÍTULO IV. | USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. |
| CAPÍTULO V. | USO DOTACIONAL. |
| CAPÍTULO VI. | SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES. |
| TÍTULO VII. | CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION. |
| CAPÍTULO I. | APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION. |
| CAPÍTULO II. | CONDICIONES DE LA PARCELA. |
| CAPÍTULO III. | CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. |
| CAPÍTULO IV. | CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS. |
| CAPÍTULO V. | CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS. |
| CAPÍTULO VI. | CONDICIONES GENERALES SOBRE CALIDAD, DOTACIÓN Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS. |
| CAPÍTULO VII. | CONDICIONES DE ESTÉTICA. |
| TÍTULO I. | DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL. |
| CAPÍTULO I. | OBJETO DEL PLAN GENERAL. |
| CAPÍTULO II. | CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. |

CAPÍTULO I

Objeto del Plan General

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Lora de Estepa adaptada a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a la Ley del Suelo estatal 8/2007. De igual forma este Plan General establece las determinaciones precisas para organizar la gestión de su ejecución conforme al ordenamiento jurídico vigente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa sustituye al Proyecto de Delimitación de Suelo aprobado en 1977 que queda derogado así por la entrada en vigor de este Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Lora de Estepa.

Artículo 1.1.2. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

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

Artículo 1.1.3. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

Se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, y a tal fin, el presente Plan, desde una ordenación que procura el uso racional de los recursos naturales, garantiza la disponibilidad de suelo apto para la adecuada dotación y

equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

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

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

d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación.

e. La obtención de un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

f. Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

g. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.

h. La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 1.1.4. Vigencia del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión total e íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones parciales.

2. El horizonte temporal mínimo de las previsiones programadas de este Plan es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

Artículo 1.1.5. Régimen General de la innovación del plan.

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

2. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constitutivas de su modelo, estrategia, objetivos y directrices de su desarrollo territorial.

3. Todo proyecto de Revisión Parcial o Modificación del presente Plan General deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

4. Toda alteración de la ordenación urbanística que se pretenda realizar mediante Revisión Parcial o Modificación que incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá incorporarse en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

Artículo 1.1.6. Revisión y Modificaciones.

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

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

- Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.

- El sistema general viario, sin perjuicio de sus ajustes por el planeamiento de desarrollo en los términos previstos en este Plan.

- El sistema general de Espacios Libres.

- Los criterios de asignación de los usos globales.

- La clasificación y criterios de protección del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

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

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

El segundo, cuando se localice ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.

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

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

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores.

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

En todo caso se considerará supuesto de Revisión de Plan, las sucesivas acumulaciones de Modificaciones del Plan General que supongan un incremento del 20% del suelo previsto en el presente Plan con la clasificación de urbanizable, o un incremento del 20% del total de las nuevas viviendas previstas en el mismo.

De igual forma quedan prohibidas las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan, salvo aquellas realizadas en virtud de exigencias de adaptación a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del ámbito y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

6. No se considerarán modificaciones del Plan:

a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

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

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

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

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

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

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

7. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo, así como la del artículo 2.1.1 apartado 3.

8. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1. de las presentes Normas.

Artículo 1.1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez sea publicada la aprobación definitiva del mismo en la forma prevista en el artículo 41 de la LOUA y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad.

Artículo 1.1.8. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de

b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

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

a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.9. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificadas como fuera de ordenación de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado «fuera de ordenanza».

2. Régimen de fuera de ordenación integral.

Tendrán la consideración de «fuera de ordenación integral», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No se integran en este régimen la disconformidad parcial por afección de unas alineaciones públicas cuya ejecución no esté programada en los cinco primeros años de su vigencia.

En estos edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma o acondicionamiento.

3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declaradas en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados por el presente Plan en los planos o fichas.

4. Régimen de fuera de ordenación diferida.

Los edificios disconformes con las alineaciones exteriores de ejecución no prevista en los primeros cinco años, o bien con disconformidad de alturas con divergencia superior a una planta de las máximas establecidas por el Plan o cuando el uso resulte prohibido por éste, y siempre que se encuentren en estado de conservación aceptable, por razones sociales y económicas, se considerarán en régimen de «fuera de ordenación diferida», pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, pudiendo incluso realizarse obras imprescindibles de adaptación de local con expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.

5. Régimen general de fuera de ordenación tolerado.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesario para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerado, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

En el régimen de fuera de ordenación diferido podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan.

6. Especialidades en el régimen de fuera de ordenación tolerado.

a. Se aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado del apartado anterior cuando la disconformidad con el Plan únicamente lo sea por resultar una divergencia de alturas no superior a una planta con la máxima permitida por el Plan.

b. Si la divergencia únicamente lo es por el incumplimiento de la separación o retranqueo de la edificación al lindero podrán admitirse las obras de rehabilitación, reforma y redistribución, incluso cuando supongan aumento de volumen siempre que en este último caso no se haya agotado la edificabilidad de la parcela y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

c. De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima, podrán admitirse incluso las obras de ampliación si las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren lo posibilitan.

7. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4 salvo que se encontraran en un ámbito de ejecución urbanística.

8. A aquellas industrias y actividades económicas existentes en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura,

aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

9. En general, los usos existentes en edificios fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles en la zona.

10. En aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señaladas en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos actuales son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

11. De forma transitoria, se considerarán en situación de Fuera de Ordenación Diferida las edificaciones e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia - de forma clandestina- o con licencia declarada ilegal y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello.

La aplicación en estos casos del régimen de Fuera de Ordenación Diferido previsto en el número 4 de este precepto será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización y cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo y tipología de normalización habilitadas por este Plan.

12. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Segunda de las presentes Normas.

13. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPÍTULO II

Contenido del Plan General

Artículo 1.2.1. Documentación.

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

A. DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

En el Tomo I se recoge los análisis e información de la situación actual del municipio.

TOMO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

La Memoria de Ordenación. Es el instrumento básico para la interpretación de los objetivos y finalidades del Plan en su conjunto y sirve para clarificar y resolver los conflictos que pudieran presentarse entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

B. DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL

TOMO I: PLANOS DE INFORMACIÓN

TOMO II: PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA

PLANOS SECTORIALES

C. DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

D. DOCUMENTO IV: CATÁLOGO (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)

E. DOCUMENTO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (MEMORIA GENERAL Y PLANOS)

F. DOCUMENTO VI: VÍAS PECUARIAS

G. DOCUMENTO VII ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LAS ZONAS URBANIZABLES

3. Todos los anteriores documentos, excepto la memoria informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias y propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:

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

b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.

e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnicojurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1.992.

3. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, excepto en terrenos calificados de sistemas generales en los que concurra el carácter de singularidad o/y naturaleza supramunicipal a los que se ha excluido de la clasificación de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a efectos de gestión y adquisición a alguna de las clases de suelo cuando aún no cuenten con la condición demanial.

Los sistemas generales excluidos de la clasificación del suelo son:

- Autovía A-92.

- Carretera SE-9208.

No precisan adscripción por pertenecer en la actualidad al dominio público.

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término

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

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

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: O.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y O.01 Clasificación del Suelo, así como en el Plano de Ordenación Completa

No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en el Plano de Ordenación Completa ORD C.1.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 10.1.1; 10.1.2; 10.1.3; 10.1.4; 12.1.1; 12.1.2; 12.1.3; 12.2.1; 12.2.3; 13.1.2 y 13.1.3.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación O. 0.2 denominado El Modelo de Ordenación.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.6.3. y 6.6.4. de las presentes Normas. Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Completa ORD C.1 y en el artículo 6.1.2 y en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos.

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en los artículos 6.1.2; 6.1.3; 6.1.4 y 6.1.5.

E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural O. 0.4 Áreas de Reparto. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el Título XII artículo 12.1.3, 12.1.4, y 12.16 así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Título XII Capítulo Segundo así como en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

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

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de ordenación estructural 0.03, denominado Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable y en la ficha del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en los artículos 3.4.4, 3.4.5. y 3.4.6.

K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

L. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

M. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.

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

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

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva

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

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

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

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

Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa

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

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas –salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

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

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN III. SOBRE EL PLAN PARCIAL.

SECCIÓN IV. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.

SECCIÓN V. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.

SECCIÓN VI. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN VII. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a. Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.

- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado; y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudio de Detalle (E.D.).

- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).

- Catálogos de conservación.

c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.

- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.

- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

- Proyectos de obras de edificación o instalación.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de Planeamiento

Sección I. Figuras de Planeamiento General

Artículo 2.2.1. El Plan de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la operación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

4. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

Sección II. Disposiciones Generales de las figuras de Planeamiento de Desarrollo

Artículo 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

Artículo 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular.

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

1.º Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral.

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

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

4.º Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista en el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

Artículo 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada

El instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.5 de la LOUA.

Artículo 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado que requieren Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1.º Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan.

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

3.º Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

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

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

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

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

8.º En los sectores de suelo urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.

9.º Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el Título IX de estas Normas sobre prevención del ruido

Artículo 2.2.6. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario El diseño de las vías pertenecientes a la Red del Viario Urbano Principal (RVB) que es la integrante del Sistema General Viario (excluidos las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

La Red Viaria Secundaria que tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en los que respecta su

contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario En los sectores del suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamiento laterales que será debidamente justificados en cada caso:

a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:

1.º Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre 12 y 18 metros.

2.º Distribuidores de acceso a las edificaciones, entre 10 y 12 metros entre alineaciones opuestas.

3.º El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad.

En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

La dotación de aparcamientos, será conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

Sección III. Sobre el Plan Parcial

Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del Suelo Urbanizable Sectorizado así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, y asumirán preferentemente, en función de las tipologías edificatorias adoptadas, una regulación de las zonas de ordenanza de caracterización tipomorfológica similar del suelo urbano contenidas en el Título XI de las Normas Urbanísticas del presente Plan General introduciendo aquellas matizaciones en materia de parcelas mínimas, alturas, ocupación o retranqueos que sean precisas de cara a adecuar los índices de edificabilidad neta del suelo lucrativo resultante al índice de edificabilidad bruta establecido para el Sector. De igual forma, establecerá las normas de compatibilidad de usos que mejor se acomoden a la singularidad de la ordenación y los objetivos perseguidos.

3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

4. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural. No obstante, en los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, se admiten mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.

5. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizadas característicos que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados admitidos:

a. En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

b. No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.

c. La alteración de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General podrá realizarse por el Plan Parcial conforme a las siguientes limitaciones: para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía de la edificabilidad asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados distintos que se integren entre los usos propios del uso global asignado como estructural al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.

d. En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior a un parámetro establecido de 10 m² por vivienda, salvo que en la ficha expresamente se prevea otro porcentaje.

7. En los sectores con uso global residencial, la edificabilidad obligatoria destinada a actividades terciario-comerciales habrá de materializarse, preferentemente, en edificaciones de uso dominante residencial.

8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

9. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

Sección IV. Sobre los Planes Especiales

Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales.

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

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

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

a.1. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.2. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.3. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.4. establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2.002.

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

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

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

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

4. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.1.7 de las presentes Normas.

Sección V. Sobre el Estudio de Detalle

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

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

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

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

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

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

c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan.

d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

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

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

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

7. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

8. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

- a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
- b. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- c. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- d. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- e. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- f. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Sección VI. OTros instrumentos de la ordenación urbanística

Artículo 2.2.10. Ordenanzas Municipales.

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

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

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

Sección VII. Catálogos complementarios del Planeamiento

Artículo 2.2.11. Los Catálogos.

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

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

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

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

SECCIÓN I. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

CAPÍTULO IV. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico es el resultado de su vinculación a los destinos dispuestos por la legislación urbanística y del territorio, y por remisión de ésta, a los concretados en los planes como expresión de los intereses públicos y sociales a los que aquellos deben responder.

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

No obstante, la previsión de la edificabilidad por este Plan no la integra, por sí misma, en el contenido del derecho de propiedad del suelo, de modo que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la edificabilidad en la que se concreta, únicamente se produce con su materialización efectiva, y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y del levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda en los términos dispuestos por la legislación.

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

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

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

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%).

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:

a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen.

c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística.

e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.

d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 3.1.4. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 3.1.5. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:

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 en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

3. 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 y en los planes.

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

Artículo 3.1.6. Régimen general de deberes.

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

a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.

c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

e. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.

f. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

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

h. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo determine la Administración Urbanística de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

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

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

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

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

c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por este Plan para cada ámbito.

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

CAPÍTULO II

El Aprovechamiento Urbanístico

Artículo 3.2.1. Áreas de reparto.

Las áreas de reparto delimitadas constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

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

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

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

a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

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

A. Coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

1.º Coeficientes de uso y tipología:

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son:

a. Uso Residencial:

Unifamiliar Entre Medianeras. /Plurifamiliar Manzana Compacta: 1

Unifamiliar aislada/pareada: 1,1

b. Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,5

c. Uso Actividades Económicas.

Actividades económicas compatibles con uso residencial: 0,9.

Actividades económicas en edificio exclusivo: 0,75.

2.º Coeficiente de Localización.

Se establece el valor de la unidad para todas las áreas de reforma interior, excepto para el ARI 03 cuyo coeficiente es 1,1.

3.º Coeficiente de Urbanización.

En función de la ponderación de los costes de urbanización atribuidos a cada área en comparación con el resto se atribuyen los siguientes coeficientes de urbanización

ARI 01 1,1

ARI02 1,0

ARI03 1,1

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área de reforma interior se calculará aplicando a las edificabilidades que en cada caso se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las presentes Normas, el coeficiente ponderador correspondiente de uso y tipología. El resultado de sumar los aprovechamientos objetivos así ponderados se multiplicará por el coeficiente de localización y por el coeficiente de urbanización, obteniendo el aprovechamiento objetivo homogeneizado.

B. Coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado

1.º Los coeficientes de uso y tipología dominante empleados para el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y sistemas generales adscritos son:

a. En Sectores con uso global residencial:

Coeficientes a aplicar: Coeficiente Uso Global x

Coeficiente usos generales admitidos:

Coeficiente Global Uso y Tipología: 1,1.

Coeficientes para usos generales admitidos en el Sector:

- Residencial Vivienda Libre 1,1.

- Residencial Vivienda Protegida 0,5.

- Servicios terciarios 0,9.

b. En Sectores con uso global de Actividades Económicas, con independencia de usos y tipologías pormenorizadas: 0,75

2.º El Coeficiente de Zona, en aplicación del artículo 61.3 de la LOUA, es el resultado del producto del Coeficiente de urbanización por el coeficiente de localización.

Coeficiente de zona = Coeficiente de urbanización x

Coeficiente de Localización.

- Coeficiente de urbanización.- tiene por objeto ponderar las diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos. Los coeficientes a aplicar son:

SUS 01 «EL MANZANO» 0,9

SUS 02 «POZO ROMANO» 1,1

SUS 03 «ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO» 0,9

SUS 04 «NUEVO SAN MIGUEL» 1,1

SUS 05 «LAS HUERTAS II» 1,1

SUS 06 «POL. IND. LA VICARÍA I» 1

SUS 07 «POL. IND. LA VICARÍA II» 1

SUS 08 «POL. IND. FASE II» 1

- Coeficiente de Localización tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General.

Los coeficientes de localización establecidos para cada sector son:

SUS 01 «EL MANZANO» 0,9

SUS 02 «POZO ROMANO» 1,1

SUS 03 «ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO» 1

SUS 04 «NUEVO SAN MIGUEL» 1,1

SUS 05 «LAS HUERTAS II» 1,1

SUS 06 «POL. IND. LA VICARÍA I» 1

SUS 07 «POL. IND. LA VICARÍA II» 1

SUS 08 «POL. IND. FASE II» 1

3.º El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el producto resultante de la siguiente fórmula:

Aprovechamiento Objetivo = Edificabilidad Total Sector x Coeficiente de Uso Global x Coeficiente de zona.

No obstante, en el caso de los sectores con uso global residencial, el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el sumatorio resultante de aplicar a la distribución de las edificabilidades los diversos coeficientes de ponderación de usos y tipologías y homogeneizado con los coeficientes de Uso Global y Coeficiente de Zona. En concreto:

Aprovechamiento Objetivo = Coeficiente de Uso Global x (Sumatorio de las diferentes edificabilidades homogeneizadas con la aplicación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología) x Coeficiente de Zona.

5. Las disposiciones establecidas en el presente apartado de este artículo tienen el carácter de estructurales.

CAPÍTULO III

El deber de conservar y rehabilitar

Sección I. Deberes generales de conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles

Artículo 3.3.1. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

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

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

Artículo 3.3.2. Obligación genérica de Conservación.

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

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma, necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

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

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

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

Artículo 3.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a. En urbanizaciones:

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

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

b. En construcciones:

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

revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

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

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

d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

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

Artículo 3.3.4. El Deber de Rehabilitación.

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.

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

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

Artículo 3.3.6. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

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

Artículo 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

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

2. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

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

Artículo 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

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

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

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

Artículo 3.3.9. Inspección Técnica.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Sección II. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 3.3.10. Conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento.

Artículo 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

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

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

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

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

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

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

Sección III. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1.º Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

2.º Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3.º Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Sección IV. La declaración de ruina

Artículo 3.3.13. Régimen General de la Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

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

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

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.3.14. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina.

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

2. A la petición de ruina se acompañará:

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

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

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

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

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

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. Se resolverá el expediente con arreglo a alguna de las siguientes declaraciones:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.

Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

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

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

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

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

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

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia

en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

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

Artículo 3.3.15. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

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

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

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

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

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

6.^a Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

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

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

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

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

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

Artículo 3.3.16. La Ruina Inminente.

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

y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados.

Artículo 3.3.17. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de dos años.

CAPÍTULO IV

Parcelación urbanística

Artículo 3.4.1. Parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

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

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

Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

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

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

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

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

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

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

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

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

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su

destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de asentamientos o núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

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

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

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

h. Cuando en la zona existan parcelas edificadas que no cumplan la superficie mínima establecida por el Plan en función del uso al que se destine.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

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

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

b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

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

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

e. Cuando algunas de las parcelas resultantes no cumpla la superficie mínima por las normas sectoriales o las establecida por este Plan para cada uno de los usos permitidos.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN.

CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.

CAPÍTULO VI. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

SECCIÓN IV. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.1. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento.

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

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

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

Artículo 4.1.2. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

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

Artículo 4.1.3. Prioridades y norma general de la ejecución.

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

Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, sin perjuicio de poder efectuarse los actos jurídicos necesarios para el establecimiento del sistema de conformidad con lo previsto en el artículo 96.2 de la LOUA.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten o en su caso mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos en los ámbitos previstos en este Plan.

Artículo 4.1.3. BIS. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

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

2. Son actuaciones asistemáticas las señaladas en el artículo 4.3.1 siguiente.

Artículo 4.1.4. La ejecución de la obra urbanizadora.

Para la redacción, ejecución y control se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, así como en las Ordenanzas Municipales que se aprueben en su desarrollo.

CAPÍTULO II

Las actuaciones sistemáticas

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución.

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra en las fichas de este Plan, que la delimitación de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituye cada uno de ellos el ámbito de delimitación de la unidad de ejecución.

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

3. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión por encontrarse incorporadas en la misma Área de Reparto. De igual forma, el Plan señala en las fichas de las áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

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

Artículo 4.2.2. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que le corresponden en concepto del derecho de participación o recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto u otro porcentaje mayor que en su caso habilite la legislación vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes a la Administración en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, y quedan afectos a sus fines y objetivos.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución calificados de dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentre. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.3. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución de los terrenos incluidos en los sectores y áreas de reforma interior se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

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

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

Artículo 4.2.4. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.

2. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares de programación del ámbito, se entenderán realizados en el sentido de que antes de finalizar la anualidad, bienio o, en su caso Cuatrienio que se identifique debe contar el respetivo ámbito con todos los instrumentos de planificación pormenorizada y de ejecución (proyecto redistributivo y proyecto de urbanización) definitivamente aprobados, por lo que llegado el último día del plazo establecido para la aprobación de los instrumentos pendientes, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

3. Una vez aprobado el correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo establecido en el Proyecto aprobado de conformidad con las previsiones de estas Normas.

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

Artículo 4.2.5. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

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

a. El coste de ejecución de las obras de urbanización interiores previstas en la actuación correspondiente: obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución. En este coste se integran todas las obras que tengan el carácter de sistema local e incluso las pertenecientes a las redes de los sistemas generales que se localicen en el interior del ámbito de actuación.

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

En los ámbitos de los sectores, los gastos incorporarán además la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales, exteriores previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan y 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.

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

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

e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

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

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

CAPÍTULO III

Las actuaciones asistemáticas

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

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

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

Artículo 4.3.2. La ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

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

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

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c. Por expropiación forzosa.

d. Por acuerdo de compra o permuta.

CAPÍTULO IV

La expropiación

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Por el transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

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

8.º Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible o inadecuada.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

La ejecución urbanística de las dotaciones

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a. Cuando estén incluidas o adscritas 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. En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente.

Artículo 4.5.3. Derechos y Obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto del medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará, en el caso de que no se haya aplicado la expropiación, en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que se les sean adjudicadas.

CAPÍTULO VI

La intervención preventiva de los actos de edificación

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 4.6.1. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

1.º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2.º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.

3.º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4.º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5.º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6.º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7.º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

8.º Las parcelaciones.

9.º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

10.º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

11.º Los usos de carácter provisional.

12.º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

13.º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14.º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.

15.º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

16.º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

17.º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

18.º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19.º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20.º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

4. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, así como en el Capítulo II, III y IV de este Título, podrán ser desarrolladas total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales

Artículo 4.6.2. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 4.6.3. Efectos de la licencia.

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.

2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la consideración de solar.

4. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

A tal fin, serán aplicables las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 4.6.4. Régimen y Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Artículo 4.6.5. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 4.6.6. Plazos de vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de cuatro meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

Artículo 4.6.7. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.6.8. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Sección II. Documentación de las licencias urbanísticas

Artículo 4.6.9. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:

1.º Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas.

2.º Memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.

3.º Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.

4.º Presupuesto.

5.º En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

6.º En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.

7.º Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.

8.º Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

9.º Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

10.º Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.

11.º Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.

12.º Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.

13.º La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.

14.º De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:

a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.

b. Copia del título de propiedad.

c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.

4. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo 4.6.10. Documentación de las Obras menores.

1. El Ayuntamiento señalará en las Ordenanzas Municipales la documentación requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad

técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

2 Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 4.6.11. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales y serán suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

2. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.6.12. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como en su caso en las Ordenanzas de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los proyectos de parcelación habrán de contener:

a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.

b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:1.500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación.

e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.

4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.

5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso, será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Artículo 4.6.13. Documentación para movimientos de tierras.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 4.6.14. Documentación para la licencia de demolición.

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.
 - b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 4.6.15. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

- a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades,.
- b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias.
- c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
- d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 4.6.16. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable.

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional.

d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.

4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

Artículo 4.6.17. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

a. Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).

IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.

III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.

V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

Artículo 4.6.18. Obras, afecciones y organismos competentes.

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

Sección III. Licencias de instalaciones y funcionamiento de actividades

Artículo 4.6.19. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.

b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para

las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

Artículo 4.6.20. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades.

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

Artículo 4.6.21. Actividades inocuas y calificadas.

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b. CALIFICADAS: las comprendidas en:

- Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.

- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.

- El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

10. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 4.6.22. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

a. Impreso de instancia en modelo oficial.

b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1.ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.

g. Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las calificadas:

a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.

c. Certificado de la dirección facultativa.

d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible

repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 4.6.23. El permiso de funcionamiento de la actividad.

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.

3. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

4. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.

d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.

e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 4.6.24. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

Artículo 4.6.25. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.

c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.

- Aislamiento.

- Las medidas contra incendios.

- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Supresión de barreras arquitectónicas.

- Otras normativas sectoriales de aplicación.

f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Sección IV. La ejecución de las obras

Artículo 4.6.26. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

c. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

d. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

e. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.

f. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.

g. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.

h. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

i. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.

j. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.

k. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería.

Artículo 4.6.27. Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

Artículo 4.6.28. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar la ejecución de la obra habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 4.6.29. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Artículo 4.6.30. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.

b. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

1.º El Plan Municipal de Vivienda

2.º El Patrimonio Municipal de Suelo.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última.

a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial

Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento elaborará un Plan Municipal de la Vivienda.

2. El Plan Municipal de la Vivienda, contendrá:

a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda:

- Establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de 10 años. En todo caso será necesaria la participación de la Comunidad Autónoma para asegurar el cumplimiento de esta programación mediante la delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Autonomico de Suelo.

De igual forma se fijará el tiempo de empadronamiento que se exigirá para ser titular del derecho a disfrutar de una residencia digna.

- Establecimiento del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia (de conformidad con las normas autonómicas) y Normas reguladoras del Registro de Demandantes de Vivienda.

- La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas.

- Suelos con la calificación de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General, se reservarán para la construcción de alojamientos de promoción pública.

b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Artículo 5.1.3. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c. Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

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

f. Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. Integran el Patrimonio Municipal del Suelo, entre otros:

a. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

b. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA.

c. Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que no sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.

d. Los ingresos obtenidos en virtud de la presentación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.

e. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.

f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.

g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.

b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

Artículo 5.1.5. Destino de los Bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Vivienda de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social los siguientes:

a. Los usos de actividades económicas, en especial los relacionados con la agroindustria y los hoteleros.

b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.6. Zonas para la ampliación de otros Patrimonios Públicos de Suelo.

La delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autonomo de Suelo se realizará, preferentemente, en:

a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado que cuenten con una reserva de vivienda protegida superior al 40% de la edificabilidad residencial.

Artículo 5.1.7. Identificación de zonas en la ciudad consolidada precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA, se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones pública para su mejora, conservación y rehabilitación el ámbito del Casco Histórico.

2. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo que pueden destinarse a este destinos el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de

CAPÍTULO II

Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. El Plan General en áreas de reforma interior en las que establece su ordenación pormenorizada completa, identificando las parcelas o manzanas así calificadas.

De forma supletoria en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

c. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

1.º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho

municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2.º El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

3.º La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.

4.º Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.2.5. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

Artículo 5.2.6. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el coeficiente de ponderación que en ningún caso será superior al establecido por este Plan para esta calificación urbanística en el cálculo del aprovechamiento objetivo.

El 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Artículo 5.2.7. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 5.2.8. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas.

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de tres años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

TÍTULO VI

CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

SECCIÓN I. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

SECCIÓN II. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

SECCIÓN III. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO «SERVICIOS AVANZADOS».

SECCIÓN IV. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

CAPÍTULO V USO DOTACIONAL

SECCIÓN I. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN II. USO DE ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN III. USO DE VIARIO

SECCIÓN IV. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

CAPÍTULO VI. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN II. SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN III: SISTEMAS LOCALES.

CAPÍTULO I

Determinaciones generales sobre la asignación de los usos

Artículo 6.1.1 Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:

a. Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada sector o área de reforma interior tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en las que realiza una asignación diferenciada de usos globales.

b. Uso pormenorizado. Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta. En el suelo urbano consolidado supone la asignación del uso concreto establecido para la parcela, en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado supone la asignación del uso predominante sin perjuicio de su concreción por el planeamiento de desarrollo conforme a los límites y criterios establecidos en estas Normas.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Usos Globales.

A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

A. USO RESIDENCIAL

B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

C. USO DOTACIONAL GENÉRICO

D. USO AGROPECUARIO

El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Con carácter general, en cada sector de suelo urbanizable y área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan General establece un uso global para el mismo, admitiendo como usos compatibles aquellos usos pormenorizados pertenecientes a otro uso global en la proporción máxima señalada en estas Normas y en las respectivas fichas de los ámbitos de ordenación.

Artículo 6.1.3. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

- a. Dentro del Uso Global Residencial
 - Uso pormenorizado de vivienda.
- b. Dentro del Uso Global de Actividades Económicas
 - Uso pormenorizado de industria y almacenamiento.
 - Uso pormenorizado de servicios terciarios
 - Uso pormenorizado de estaciones de servicio
 - Uso pormenorizado de servicios avanzados.
- c. Dentro del Uso Global Dotacional Genérico
 - . Uso pormenorizado de equipamientos y servicios público
 - . Uso pormenorizado de espacios libres
 - . Uso pormenorizado de viario.
 - Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas
- d. Uso Global Agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería.

Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimotercero, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El uso pormenorizado puede ser:

- Principal: es aquel cuya implantación con carácter principal, dominante o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
- Permitido o compatible: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

- Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

5. Salvo determinación en contrario establecida en las Normas Particulares y en los Capítulos siguientes de este Título, será admisible la implantación en edificios exclusivos de cualquiera de los usos compatibles permitidos por el Plan en cada zona de ordenanza, siempre que se respeten las limitaciones establecidas en las condiciones particulares del uso a implantar y las de las Normas Particulares de cada zona de ordenanza.

Artículo 6.1.4. Uso Prohibido.

Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

- Los usos que no sean el principal o los permitidos como compatibles en la zona.

- Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
 - En todo caso, los usos incompatibles con el modelo territorial.
 - En suelo urbano y urbanizable, los usos incompatibles con el medio urbano Artículo 6.1.5 Uso Público y Uso Privado
 - Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
 - Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:
 - a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - b. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 - c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - d. Plantas siderúrgicas integrales.
 - e. Instalaciones químicas integradas.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:
 - a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1,5 MW.
 - b. Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizations de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
 - c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Real Decreto 379/200, de 6 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 (líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
 - d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
 - e. Coquerías.
 - f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a mil (1.000).
 - g. Fabricación y formulación de pesticidas.
 - h. Instalaciones de fabricación de explosivos.
 - i. Las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
 - j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.
 - k. Plantas de Generación Eléctrica de cualquier tipo.
 - l. Las granjas de animales.

Artículo 6.1.7. Equilibrio de las actividades urbanas.

1. Para garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el desplazamiento de los usos actuales, el Ayuntamiento elaborará en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan, unas Ordenanzas en las que se regule la localización, intensidad y compatibilidad con los usos residenciales de los Servicios Terciarios permitidos en cada Zona de Ordenanza.

2. En dicha Ordenanza se establecerán tres niveles simultáneos de regulaciones referentes a las actividades, del siguiente modo:

- a. Máximo porcentaje de ocupación en planta baja que regule la intensidad espacial de cada actividad medida por unidad de manzana completa o por tramos de calles.
- b. Superficies máximas totales construidas de la planta baja del local, piso o edificio de la misma unidad de establecimiento del grupo o subgrupo de actividad.
- c. Planta de pisos de la edificación en las que está permitida la instalación o apertura de la actividad, que regule la distribución en altura de las actividades

CAPÍTULO II

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 6.2.1 Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.2.2 Usos y condiciones de la edificación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 6.2.3 Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes, en cualquier planta del sótano.
- c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.2, apartado 3, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

- Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
- Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
- Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
- En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 6.2.5 Dotación de aparcamientos.

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO III

Uso residencial

Artículo 6.3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma. Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde espacio libre exterior. Pertenecen a esta categoría las viviendas bifamiliares, entendidas éstas como la constituida por dos (2) viviendas o apartamentos agrupados.

b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará, en aquellos casos que cuenten con una densidad superior a 15 viviendas por hectárea a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera complementaria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art. 5.2.2.

d. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 6.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

- Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan. En todo caso dispondrá como mínimo de cocina, estanciacomedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

- Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en la Sección 2.^a, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o norma que lo sustituya.

- Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Artículo 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

• Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

- Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

- Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

- Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 6.3.6. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

- En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

- Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de protección contra incendios del Código Técnico de la Edificación, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

- En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.

- Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

- Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar como máximo el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

CAPÍTULO IV

Uso de actividades económicas

Artículo 6.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público o al menos sin constituir ésta su actividad principal. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías

a.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes

a.1.1. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2. Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.1.3. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.4. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.5. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.6. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

a.1.7. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

a.1.8. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

a.1.9. Fabricación del vidrio.

a.1.10. Fábricas de piensos compuestos.

a.1.11. Industria de aglomerado de corcho.

a.1.12. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.13. Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.1.14. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.1.15. Talleres de géneros de punto y textiles.

a.1.16. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.17. Lavanderías industriales.

a.1.18. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.19. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

a.1.20. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.1.21. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas.

a.2.4. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

a.2.5. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.6. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Almacenamiento y Logística. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS.

El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y de relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.1. Comercio.

La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b.1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil setecientos cincuenta metros cuadrados.

b.2. Oficinas.

El uso específico de oficinas se corresponde con las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el artículo 6.5.18.

b.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya. No se entienden incluidos en este uso los apartamentos turísticos.

b.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

b.4.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

b.4.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.

b.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor.

b.4.4. Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de «Hostelería especial».

b.4.5. Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclátor.

b.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del anexo III del Nomenclátor.

b.5. Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

b.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría «Especiales»

b.5.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

b.6. Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos pormenorizados de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

b.7. Garaje-Aparcamiento.

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública.

Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

b.7.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b.7.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

d. USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

e. SERVICIOS AVANZADOS.

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

e.1 Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades de desarrollo o fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

e.2 Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades que prestan servicios de aplicación de nuevas tecnologías, suministros de bienes y servicios digitalizados, el mantenimiento y reparación de equipos informáticos, telecomunicaciones así como las que prestan servicios para la mejora del funcionamiento de otras empresas

e.3 Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades de investigación, información, documentación y asesorías, actividades de gestión cultural, editoriales y empresas de creación audiovisual, ciencias de la salud y actividades relacionadas con la industria medioambiental siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al de Actividades Económicas queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a. Actividades incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/2.007 de Gestión de la Calidad Ambiental en Andalucía; se exceptúan las incluidas en los epígrafes 1.c (infraestructuras de transporte colectivo de pasajeros, modificado por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) y 41 (grandes establecimientos comerciales, modificado por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía) del anexo 2.º de la citada Ley 7/2.007.

b. Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/2007. Respecto al epígrafe 10 del mismo, se prohíbe en edificación compartida con uso residencial.

c. Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

5. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global de Actividades Económicas permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles.

Sección I. Condiciones del uso pormenorizado de industria y almacenamiento

Artículo 6.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen. Los usos legalmente ya instalados cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen deberán adaptarlos en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan o, en su caso, en el plazo máximo establecido por la regulación sectorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras del uso pormenorizado «Industria y almacenamiento» que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

4. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos adecuados de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales. De igual modo, se promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

Artículo 6.4.3. Condiciones comunes a todas las categorías.

1. Dimensiones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad económica ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

2. Circulación interior.

a. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y cumplirán las medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación en función de los puestos de trabajos y usuarios.

b. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

3. Servicio de aseo.

a. Las construcciones o instalación que alberguen usos de Actividades Económicas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. No obstante, en los talleres domésticos y en los usos industriales y de almacenamiento no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos, a menos que de la aplicación del epígrafe anterior resulte más de un inodoro/lavado/ducha. La ducha será exigible cuando ello se derive del carácter de la actividad.

c. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

4. Dotación de aparcamientos

a. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de

carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

b. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre.

El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

c. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

5. Condiciones constructivas.

a. En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

b. En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

6. Vertidos Industriales.

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

b. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites establecidos en las normas medioambientales y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 6.4.4. Condiciones de implantación de las Actividades de Industria manufacturera, pequeña industria y talleres en zona con uso global diferente.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Industria manufacturera, pequeña industria y talleres, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera.

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.

d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas.

e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil

Artículo 6.4.5. Condiciones de implantación de las Actividades de Almacenamiento y Logística en zona con uso global diferente.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Almacenamiento y Logística, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) o cualquier disposición que la supliere.

d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Sección II. Condiciones del uso pormenorizado servicios terciarios

Artículo 6.4.6. Condiciones particulares del uso de Comercio.

1. Aplicación.

a. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a.1. En las obras de nueva edificación.

a.2. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

a.3. En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

b. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinadas zonas la implantación de actividades comerciales, y especialmente de comercio al por menor de productos alimentarios, comidas y bebidas preparadas, estos pueden prohibirse temporalmente en virtud de declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

2. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

3. Circulación interior.

a. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación en las normas específicas contra incendios.

b. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

4. Escaleras.

a. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

b. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad en caso de Incendio (DB SI), y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

6. Altura Libre de Pisos.

a. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplimenten las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

7. Aseos.

a. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otra por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales o fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

c. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En casos en que los aseos no destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público.

d. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

8. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Dotación de aparcamientos.

a. En la categoría de Pequeño Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

b. En las categorías de Mediano Comercio: Una plaza (1) de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

c. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

d. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

10. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

11. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos interiores, escaleras y ascensores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestibulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura.

4. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad en caso de Incendios (DB SI), y lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

3. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, y habrán de cumplimentarse las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

4. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirán aseos para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995, de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

5. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

6. Despachos Profesionales Domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a. Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso Hotelero.

1. Categorías.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b. Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.

c. Pensiones, que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turnos a los que se refiere la Ley de Turismo.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

2. Accesibilidad.

Deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

3. Sótanos.

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.

2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

4. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del R.D. 72/1992.

5. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

6. Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

7. Suministro de Agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos (2) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal, y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso Recreativo.

1. Condiciones de aplicación.

1. Cumplirán las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

3. La implantación del uso de hostelería especial y esparcimiento requerirá que la superficie mínima de ocupación efectiva sea de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie los aseos y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

2. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

1. Aparcamientos. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

2. Alturas libres. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial.

3. Aseos. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso garaje aparcamiento privado.

1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.

a. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra a los vehículos estacionados.

c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

2. En espacios edificados:

a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

5. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

| TIPO DE VEHÍCULO | LONGITUD (cm) | LATITUD (cm) |
|------------------------|---------------|--------------|
| Vehículo de dos ruedas | 250 | 150 |
| Automóviles ligeros | 450 | 225 |
| Automóviles grandes | 500 | 250 |
| Industriales ligeros | 570 | 250 |
| Industriales grandes | 900 | 300 |

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada quince (15) de vehículos a motor.

5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros; en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.

c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros del eje de otro acceso de garaje.

d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.

El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros cuadrados la pendiente de la rampa será libre.

Anchura mínima libre de los viales de circulación.

a. De sentido único; tres (3) metros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

7. Condiciones especiales.

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación.

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.

3. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

2. Plazas de Aparcamiento Público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

3. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.4.10, con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.

b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:

a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrada y otro de salida.

c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

4. Anchura mínima libre de los viales de circulación.

a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

6. Otras condiciones de diseño:

a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido en el Artículo 6.4.10. para los garajes-aparcamientos privados.

b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Artículo 6.4.12. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o al menos dos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.

- Comercio en todas sus categorías

- Recreativos y Espectáculos Públicos.

- Oficinas, incluso Servicios Personales.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

- c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.
- d. Cuando así fuera preceptivo en aplicación de la Ley 1/1.996, de Comercio Interior de Andalucía, la licencia autonómica comercial.
- e. Justificación de la capacidad de la red viaria existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

Sección III. Condiciones del uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación.

Dentro de los suelos calificados como Estaciones de Servicios, y en las zonas anexas al Sistema Viario, así como en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y que no contradigan las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

Para poder autorizar el establecimiento de Estaciones de Servicio en parcelas privadas de Suelo Urbano deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a. Tratarse de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros.
- b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- c. Adecuación al entorno urbano.
- d. Mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existentes de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario. A fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
- e. Mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- f. Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
- g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexas al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate, debiendo exigirse el cumplimiento de las condiciones del número anterior.

Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.

En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. El 30% de la superficie deberá destinarse a arbolado, y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

Sección IV. Condiciones del uso pormenorizado «servicios avanzados».

Artículo 6.4.15. Aplicación y condiciones particulares.

1. Las condiciones que se señalan para el uso «Servicios Avanzados» serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten y en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas- localizados en zonas del suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para las que se regule su permisividad.

2. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso pormenorizado de oficinas, salvo para las actividades relacionadas con las ciencias

de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria

CAPÍTULO V

Uso dotacional

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por Uso Dotacional Genérico el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
- b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
- c. Uso pormenorizado de Viario.
- d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Urbanas.

Sección I. Uso de equipamientos y servicios públicos

Artículo 6.5.2 Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a. EDUCATIVO.

Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- Escuelas infantiles: Equipamientos destinados a la atención y educación de los escolares más pequeños.
- Centros de Educación Primaria: Equipamientos destinados a escolares que cursan estudios de educación primaria.
- Centros de Educación Secundaria: Equipamientos destinados a la educación secundaria obligatoria y al bachillerato o formación profesional de grado medio.
- Centros de formación profesional de grado superior: En ellos se cursan los estudios y el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.
- Centros de Educación Especial: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales.
- Centros de Educación de las personas adultas: Son equipamientos destinados a la enseñanza de las personas adultas.
- Centros de enseñanzas artísticas: Son los quitamientos educativos destinados a las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.
- Centros de enseñanzas de idiomas: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO.

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- Espacios deportivos de barrio. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.
- Espacios deportivos de nivel núcleo de población: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto con

otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones.

En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- Centros de salud: destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.

- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.

- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.

- Hospital: genéricamente, se trata de un centro con prestaciones asistenciales generales con internamiento.

Bienestar social: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Hogares y clubes de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas

- Centros de servicios sociales: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para personas mayores de autonomía reducida.

- Centros de día de menores: son aquellos que, fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas de los menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.

- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

- Centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos, como las residencias para mayores temporales, casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

- Residencias de Alojamiento Estable: Formulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, puesto que, conjuntamente con los espacios propios para la privacidad de sus usuario, incluyen zonas comunes que faciliten la realización de su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad

Se integran las residencias de mayores estables, de estudiantes -que no sean Colegios Mayores-, de menores, los albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalía física y psíquica, así como los alojamientos en promociones públicas destinadas a personas que necesitan un alojamiento con ayudas públicas en función de su situación social (mayores, estudiantes, personas en situación de dependencia, etc.)

Socio-cultural: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.

- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones,

con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos.

- Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

- Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales, documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.

- Museos: dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.

- Archivos: son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.

- Cultural recreativo: integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales.

Equipamientos administrativos: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

Equipamientos de economía social: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.

Servicios públicos: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

- Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

- Recintos feriales y de congresos: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

- Defensa: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional.

- Justicia: Se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.

- Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

- Otros servicios públicos: Comprende el resto de los servicios públicos no descritos con anterioridad y que reúnan las características generales de prestación de servicios de interés general a la población.

Artículo 6.5.3. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.5.4. Regulación.

1. Edificabilidad y alturas. Con carácter general, y sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares previstas para determinados equipamientos, la máxima edificabilidad será el resultado del producto del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Completa, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura. Cuando se trate de dotaciones existentes, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad admitida en un máximo de un veinte por ciento (20%). Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

2. Si el equipamiento se localiza colindante con parcela que deba alinearse a vial:

a. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en un mínimo de tres metros, sin generar medianerías vistas.

c. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

d. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.

4. Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

5. Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso rotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la Ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.

Artículo 6.5.5. Compatibilidad de usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación se podrá disponer como compatible, y hasta un máximo del quince (15) por ciento de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, para el uso de Servicios Terciarios que coadyuve a los fines dotacionales previstos, a la prestación de servicios complementarios a los usuarios de los equipamientos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Únicamente se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

3. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter, y las parcelas de dominio privado no podrán ser objeto de segregación, debiendo desarrollarse necesariamente el uso principal para posibilitar la implantación del uso compatible previsto en el apartado primero.

Artículo 6.5.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso,

las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter. En ningún caso podrán sustituirse las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

2. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- a. Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.
- b. Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro sociocultural o educativo.
- c. Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa o por espacio libre público.
- d. Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque o jardín público.
- e. Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, espacios libres o infraestructuras básicas, salvo el de defensa.

Artículo 6.5.7. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 6.5.8. Edificaciones Especiales.

Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Plan Especial en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

Artículo 6.5.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

Artículo 6.5.10. Condiciones Particulares del Uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.5.11. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico

cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinticinco por ciento (25%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

Artículo 6.5.12. Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 6.5.13 Condiciones particulares del Uso Defensa y Justicia.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

Sección II. Uso de espacios libres

Artículo 6.5.14. Definición, clases y condiciones generales de diseño.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditorium al aire libre, templetos de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Comprende las siguientes clases:

a. Zona Verde Local: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b. Parque Urbano: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población, así como los que presentan una singularidad de carácter natural y topográfico o por los equipamientos que en ellos se pudieran enclavar, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

2. En el diseño de los espacios libres se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a cauces, se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias. Igualmente, los espacios libres respetarán, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

Artículo 6.5.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento

diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. La modificación de aquellas Zonas Ajardinadas o Zonas Verdes que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Artículo 6.5.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

3. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 6.5.17. Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

Para el diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, además de lo dispuesto en el artículo 6.5.14, se estará a lo especificado en el Título II y Título VIII de las presentes Normas.

Sección III. Uso de viario

Artículo 6.5.19. Definición.

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.5.20. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

a. Viario Principal: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, los flujos principales de carácter comarcal, los de articulación entre el sistema de asentamientos existente en el municipio y, finalmente, los que estructuran cada uno de los núcleos de población. Está constituido por tres clases:

a.1. Viario de Nivel Territorial, constituida por la red de carreteras autonómicas y provinciales que garantizan la accesibilidad al núcleo urbano de Lora de Estepa, así como sus relaciones con la provincia.

a.2. Viario de Primer Nivel Urbano (SV1), que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes sectores urbanos, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie.

b. Viario Secundario: constituido por el sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza la accesibilidad de cada una de las áreas urbanas.

2. El Viario de primer nivel urbano SV1 tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

b. Áreas Libres asociadas al viario: Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario y, en general, a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Artículo 6.5.21. Aplicación y régimen.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial en el Reglamento General de Circulación y sus modificaciones.

Artículo 6.5.22. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su unción, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.

7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.

9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.

Artículo 6.5.23. Áreas estanciales y sendas de peatonales.

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

2. La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.5.24. Condiciones Específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

Artículo 6.5.25. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

Sección IV. Uso de transportes e infraestructuras básicas

Artículo 6.5.26. Definición y clases.

1. Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Este uso comprende las siguientes clases:

Ferrovionario. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.

Servicios Infraestructurales. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Artículo 6.5.27. Aplicación y situaciones admisibles.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares

de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.5.28. Condiciones generales de las instalaciones.

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se registrarán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m²/m² del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Deberá presentarse un Estudio de Detalle para los Intercambiadores de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectos al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

3. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.5.29. Condiciones particulares del uso ferroviario.

El presente Plan General no prevé la implantación del uso ferroviario sin perjuicio de que las Administraciones supramunicipales puedan llegar a acordar su implantación. En este último caso, las condiciones de uso del sistema ferroviario se ajustarán a su normativa sectorial reguladora.

Artículo 6.5.30. Condiciones particulares de los servicios infraestructurales.

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a. Abastecimiento de agua.
- b. Saneamiento.
- c. Energía eléctrica.
- d. Alumbrado público.
- e. Telecomunicaciones.
- f. Residuos sólidos.
- g. Radiocomunicación.
- h. Otros servicios infraestructurales.

2. Condiciones de desarrollo.

a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser

superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 6.5.31. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

- No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
- No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

- Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento, en especial las establecidas en el CTE DB SI y RIPCI, o normas que los sustituyan.

Artículo 6.5.32. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.5.33. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres por este orden de prelación. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano.

5. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

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

7. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

8. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.

9. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.

10. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin.

Artículo 6.5.34. Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a lo dispuesto en el Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo 6.5.35. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.

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

Artículo 6.5.36. Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

- Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.

- Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:

- Sean de potencia media inferior a 250 W.

- Transmitan de forma discontinua.

3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de la calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:

a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud, en cumplimiento del Real Decreto 1.066/2001, de 28 de septiembre, o la normativa de protección sanitaria vigente

b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.

c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.

d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud.

4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.

b. En el suelo clasificado como No urbanizable de Especial Protección Integral.

c. En edificios de menos de ocho metros (8,00 metros) de altura no se permitirá la instalación de estaciones base de telefonía móvil.

d. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

e. En las proximidades de los centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles sólo podrán instalarse si cumplen las distancias establecidas en el apartado 5 de este artículo.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

5. Distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas del tipo de telefonía móvil y demás de radiocomunicación.

Para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas se establece un área de protección en forma de paralelepípedo, trazado a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación, con unas distancias mínimas de 10 metros x 6metros x 4metros. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la

posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

6. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de $10 \mu\text{W}/\text{cm}^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de $0.1 \mu\text{W}/\text{cm}^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

7. Condiciones de implantación.

A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

b. La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45° trazado a partir del pretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de seis metros (6,00 metros).

c. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. En cualquier caso, se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.

b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.

c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

8. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para dismantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

9. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO VI

Sistemas locales y sistemas generales

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 6.6.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Lora de Estepa está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.

2. Los sistemas pueden ser:

a. Sistemas locales.

b. Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Lora de Estepa.

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

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público.

Artículo 6.6.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.

Sección II. Sistemas generales

Artículo 6.6.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:

1.º El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial, Primer nivel urbano (SV1)

2.º El sistema de Transporte colectivo, integrado por la red ferroviaria y los intercambiadores de transporte

3.º El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Suburbanos y Parques Urbanos.

4.º Las áreas dotacionales de carácter singular así como aquellas otras expresamente señaladas en los planos estructurales como sistema general dotacional o de equipamiento.

5.º Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano 0.02 «El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales», con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.6.4. Regulación de los Sistemas Generales.

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

- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo V del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

- Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales de espacios libres de Parques Suburbanos. El desarrollo de los restantes sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso

reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

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

Artículo 6.6.5. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

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

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

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

4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos 0.04 «Áreas de reparto», ORDC.01 «Ordenación Completa», y en las fichas anexas.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada

Sección III: Sistemas locales

Artículo 6.6.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 6.6.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

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

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

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

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

TÍTULO VII

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN I. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

SECCIÓN II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

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

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

SECCIÓN V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

CAPÍTULO V. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES SOBRE CALIDAD, DOTACIÓN Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO VII. CONDICIONES DE ESTÉTICA

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán directamente a la edificación en el suelo urbano y de forma subsidiaria, en el suelo urbanizable y no urbanizable en todo aquello no previsto en la regulación propia de estas clases de suelo.
2. Los términos y conceptos utilizados en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

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

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

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

a. Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.

b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujea, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

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

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

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

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

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

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

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entrepanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

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

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

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

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

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

a. Condiciones de parcela.

b. Condiciones de situación y forma de los edificios.

c. Características Morfológicas.

d. Características Tipológicas

e. Condiciones de calidad e higiene.

f. Condiciones de dotaciones y servicios.

g. Condiciones de seguridad.

h. Condiciones ambientales.

i. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

CAPÍTULO II

Condiciones de la parcela

Artículo 7.2.1. Parcela.

1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

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

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

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

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, registrada y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Estas Normas distinguen:

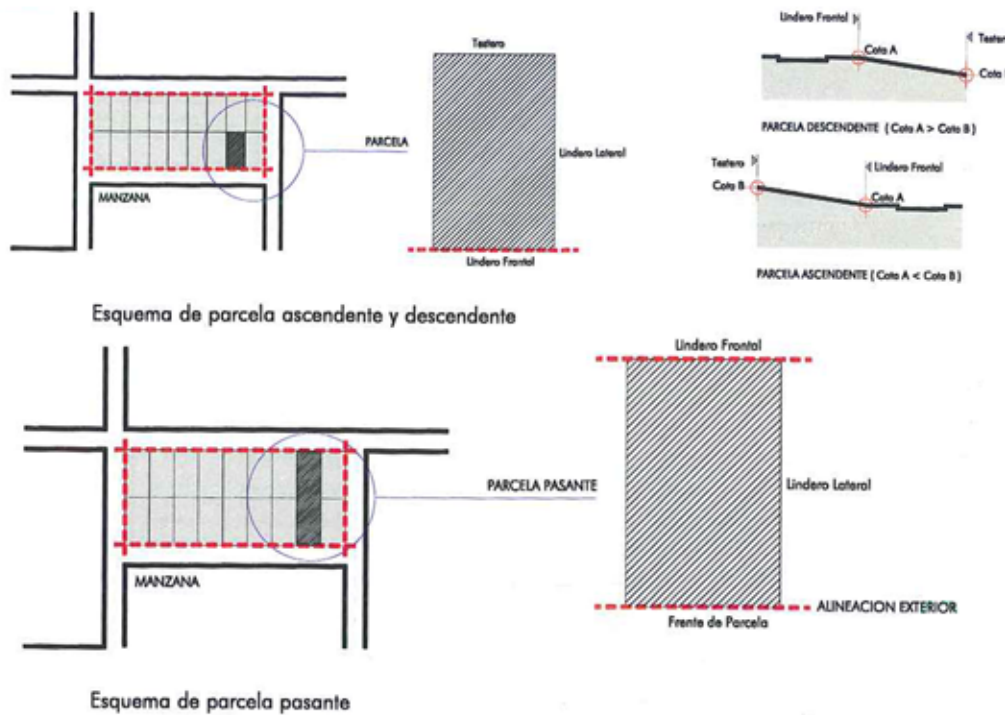
- Parcela ascendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle de cota media entre los extremos de la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno aumenta progresivamente

- Parcela descendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se encuentra deprimido respecto de la rasante de la calle de cota media entre los extremos de la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno disminuye progresivamente.

- Parcela pasante: es aquella parcela con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán o a espacio libre público. Como consecuencia de las condiciones topográficas de Lora de Estepa tendrá consideración de frente principal de la parcela aquel situado sobre la alineación a vial de mayor cota de rasante.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la edificación principal, que habitualmente coincidirá con la alineación al vial de menor cota de rasante.

d. Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.



Artículo 7.2.2. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o en el urbanizable, que haya sido ejecutado conforme a las previsiones del planeamiento.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.

a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y (CÓDIGO TÉCNICO)

c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

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

Artículo 7.2.3. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro

de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7.2.4. Segregación y agregación de parcelas.

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

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 7.2.5. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 7.2.6. Condiciones para la edificación de una parcela.

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

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y estar calificada para un uso edificable.

b. Tener la condición de solar.

c. Caso de tratarse de suelo urbano no consolidado o urbanizable, que se encuentre aprobado el proyecto de reparcelación.

d. Contar con una superficie de parcela ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

e. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

CAPÍTULO III

Condiciones de situación y forma de los edificios

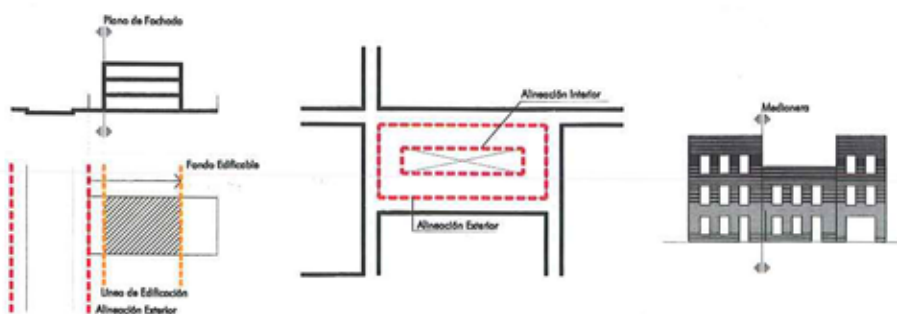
Sección I. Definición y aplicación

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

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

Artículo 7.3.2. Aplicación.

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



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación

Sección II. Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 7.3.3. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de «Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano» del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

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

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

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

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de «Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano» con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de «Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano» que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.6. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 7.3.7. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado, como valor máximo o mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.8. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

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

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

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

Artículo 7.3.9. Área de movimiento de la edificación.

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

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

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

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

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



Esquema de retranqueo del plano de fachada

Sección III. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

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

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

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

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

Artículo 7.3.12. Superficie ocupable.

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

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

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

Artículo 7.3.13. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 7.3.14. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Tendrán consideración de espacios libres de parcelas aquellos que se encuentren situado 100 cm. Por encima o por debajo de cualquier plano que tenga consideración de planta baja y al mismo tiempo en cualquier punto del mismo no exceda de 100 cm. respecto a la cota natural del terreno.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

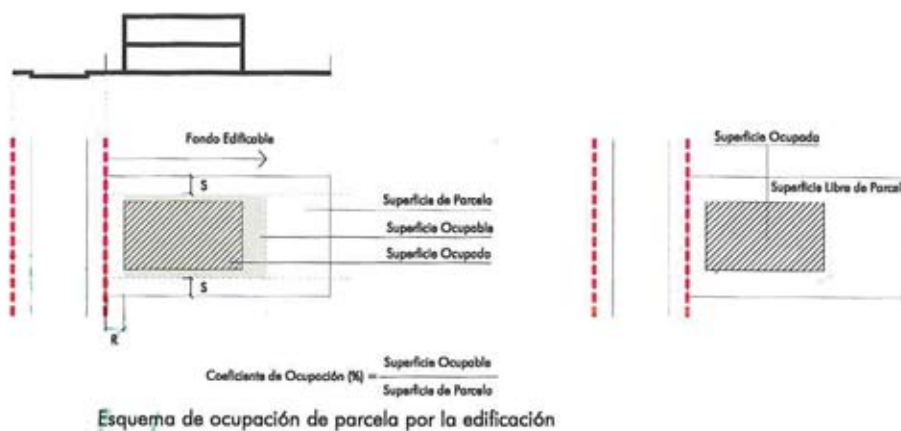
En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

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

Artículo 7.3.15. Construcciones auxiliares.

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

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona.



Sección IV. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

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

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

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

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

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

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 7.3.17. Cómputo de la superficie edificada.

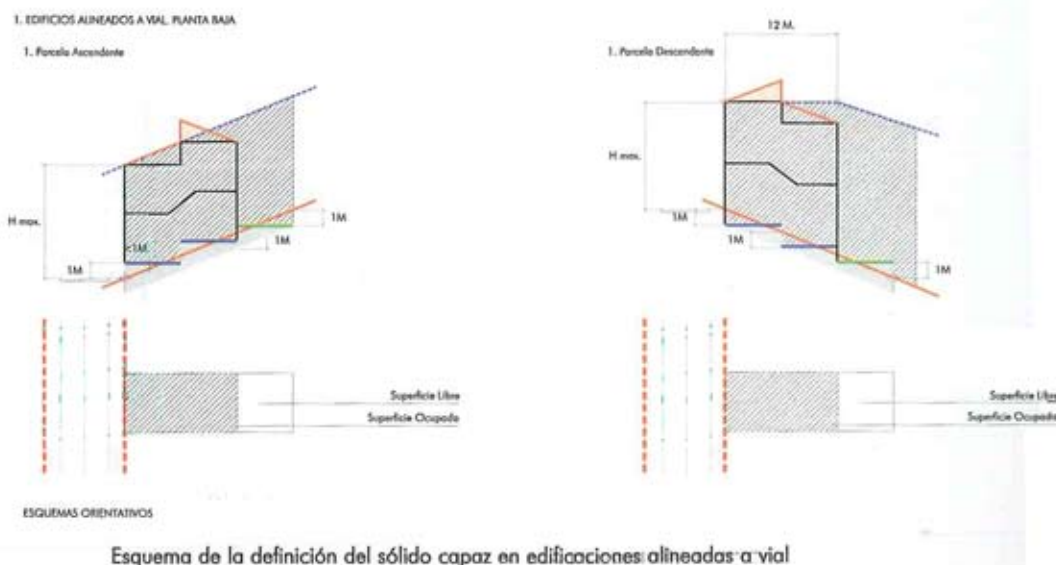
Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos señalados en las Condiciones Particulares del Suelo Urbano de las presentes Normas y en las Condiciones de Uso del Título VII, ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.32, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2 Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

Artículo 7.3.18. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

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



Sección V. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 7.3.19. Sólido capaz.

El volumen envolvente dentro del cual deberá contenerse la edificación sobre rasante vendrá determinado de la siguiente manera:

- Para el caso de parcelas ascendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima (H max.) o altura de cornisa y paralelo a la pendiente natural del terreno
- Para el caso de parcelas descendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano paralelo a la pendiente natural del terreno que contenga la recta intersección de dos planos, el primero paralelo al plano de fachada a una distancia de 12 metros, medida sobre una recta perpendicular a la alineación exterior y el segundo perpendicular al anterior y elevado sobre la rasante la altura máxima.

- Para el caso de parcelas pasante, teniendo en cuenta la topografía de Lora de Estepa, y que el frente principal se localiza alineado al vial con mayor cota de rasante, el volumen envolvente quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

Artículo 7.3.20. Altura del edificio.

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

Artículo 7.3.21. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación y que coincide con la altura de cornisa definida en el artículo anterior.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. La suma de las alturas parciales nunca podrá superar la altura máxima establecida
3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán de la altura máxima.

Artículo 7.3.22. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

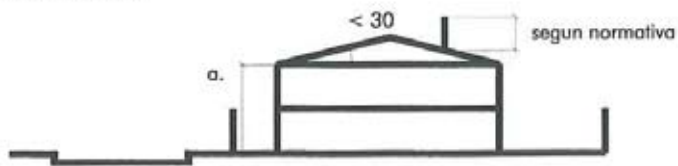
Artículo 7.3.23. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

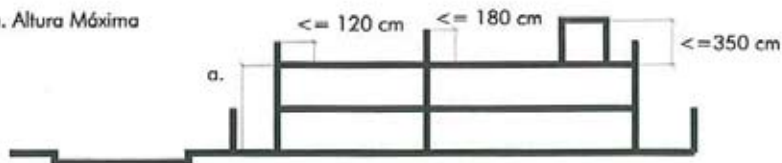
- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de cada zona.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- c. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

a. Altura Máxima



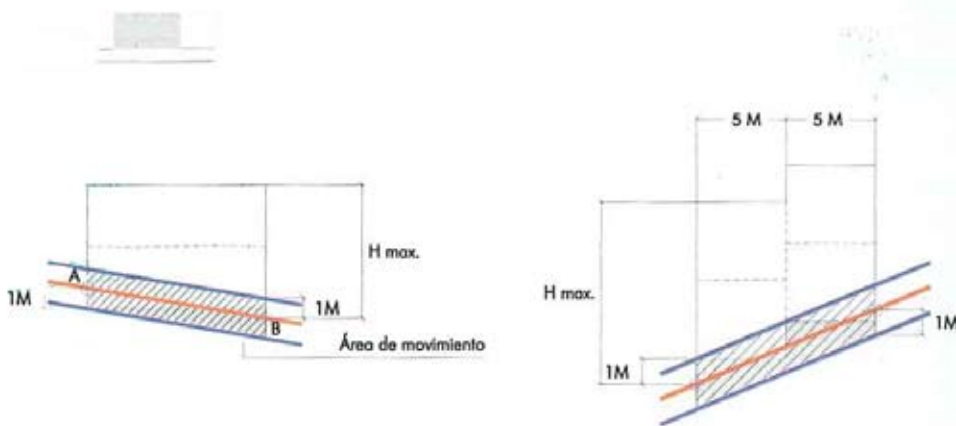
a. Altura Máxima



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

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL

1. Edificios con frente a una sola vía



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial

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

1. Edificios con Alineación Obligatoria a Vial:

Es de aplicación a la mayor parte de los edificios del núcleo urbano de Lora de Estepa y, en especial, los localizados dentro de la Zona de Ordenanza denominada como « Casco urbano. núcleo principal» El establecimiento de la altura máxima se constituye en uno de los parámetros básicos a regular de cara a la consecución de un ambiente urbano coherente, dada la configuración topográfica del asentamiento.

Los supuestos contemplados son:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. La cota de referencia para el establecimiento de la altura máxima se tomará en el punto de la fachada con menor cota de rasante.

b. La altura máxima se obtendrá teniendo en cuenta que el suelo de la planta baja podrá estar situado dentro del área de movimiento delimitado por las trazas con el plano de fachada de dos planos paralelos a la pendiente de la calle. El primero de ellos habrá de elevarse un metro por encima del punto de la fachada con menor cota de rasante y el segundo de ellos habrá de deprimirse un metro respecto al punto de fachada con menor cota de rasante.

c. La diferencia de cota entre cualquiera de los puntos del forjado de planta baja alineada a vial será menor o igual a 2 metros.

d. No obstante, y siempre que a juicio del Excmo. Ayuntamiento la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta, la edificación podrá escalonarse, debiendo para ello dar cumplimiento a lo expuesto en el siguiente apartado.

e. En el caso de que la edificación se escalonara lo hará en tramos de fachada de longitud mínima 5 m.

1.2. Edificios con Frente a dos o más Vías Públicas formando esquina y/o chaflán

a. Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente a vial se aplicarán las disposiciones del apartado 1, pero resolviendo el conjunto de fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 m en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a 12 m ni inferior a 5 m. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

c. Serán de aplicación los criterios de delimitación del área de movimiento del forjado de planta baja expuestos en el apartado I

1.3. Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán.

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

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente, y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas les serán de aplicación las correspondientes determinaciones reguladas en el artículo 7.3.19 para las parcelas ascendentes y descendentes.

2. Edificios exentos:

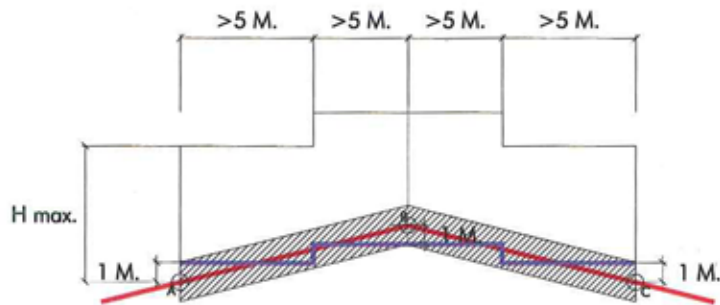
En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 100 cm con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

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



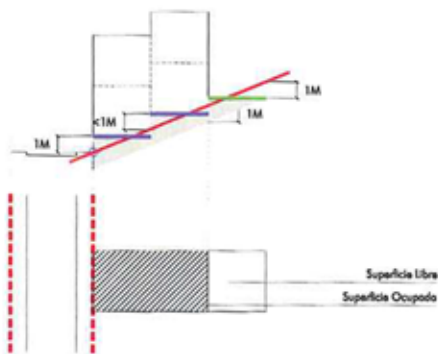
$A-B \geq 200 \text{ cm.}$

$B-C \geq 200 \text{ cm.}$

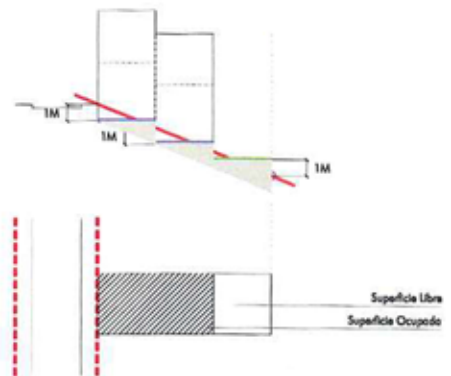
Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaffán

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VAL PLANTA BAJA

1. Parcela Ascendente



1. Parcela Descendente



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

Artículo 7.3.25. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano.

Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta Baja.

- En la edificación que daba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 100 cm por debajo de la rasante y los 100 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezcan en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza. En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 100 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el o los planos que en ningún punto considerado se encuentre deprimido 100 cm. por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado 100 cm por encima de la misma

c. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático.

Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo Cubierta.

Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.3.26. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

2. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.27. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.

2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

Artículo 7.3.28. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 7.3.29. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 420 cm y contará con una altura libre mínima de 280 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 6.35 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm. Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 7.3.30. Planta Piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 7.3.31. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y sí serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 7.3.32. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 7.3.33. Anchura de patios.

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

Artículo 7.3.34. Medición de la altura de los patios.

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

Artículo 7.3.35. Dimensión de los patios de parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.32.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

| Uso del Local | Dimensión mínima | |
|--|-------------------------|--------------|
| | En relación a la altura | Absoluta (m) |
| Patios vivideros | 2/3 H | 5,00 |
| Patios de luces | | |
| • si iluminan a piezas habitables excepto a cocina | H/3 | 3,30 |
| • si sólo ilumina la cocina | H/4 | 3,00 |
| Patios de ventilación | H/5 | 2,00 |

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo correspondiente al régimen de mancomunidad de patios.

Artículo 7.3.36. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.3.38. Cota de pavimentación.

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

Artículo 7.3.39. Acceso a patio.

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

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

Artículo 7.3.40. Construcciones en los patios.

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

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

Artículo 7.3.41. Cubrición de patios.

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

Artículo 7.3.42. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

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

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

CAPÍTULO IV

Características morfológicas

Artículo 7.4.1. Morfología.

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

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

Artículo 7.4.2. Manzana compacta.

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 7.4.3. Manzana cerrada.

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

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

Artículo 7.4.4. Manzana con edificación aislada.

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

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

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

CAPÍTULO V

Características tipológicas

Artículo 7.5.1. Tipologías.

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

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

Artículo 7.5.2. Residencial unifamiliar-

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

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

Se diferencian las siguientes subtipologías:

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 4 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

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

Artículo 7.5.3. Residencial Plurifamiliar.

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

- Plurifamiliar en Bloque Horizontal es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

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

- Plurifamiliar en Bloque vertical es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de viviendas en plantas sucesivas.

La vivienda bifamiliar se considera incluida en la tipología de bloque vertical, pudiendo tener sus condiciones específicas en las normas particulares recogidas en las fichas.

Artículo 7.5.4. Actividades Económicas (AE).

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

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

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

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

Artículo 7.5.5. Equipamiento (EQ).

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

CAPÍTULO VI

Condiciones generales sobre calidad, dotación y seguridad de los edificios

Sección Primera. Condiciones de Calidad e higiene de los edificios

Artículo 7.6.1. Definición.

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 7.6.2. Normas de aplicación.

1. Respecto a las condiciones de calidad e higiene serán de aplicación las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, las normas medioambientales establecidas en la legislación sectorial.

2. Así mismo el Ayuntamiento podrá elaborar unas Ordenanzas reguladoras de esta materia.

Sección Segunda. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 7.6.3. Definición.

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

Artículo 7.6.4. Normas de aplicación.

1. Respecto a las condiciones de dotaciones y servicios de las edificaciones serán de aplicación las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, las normas tecnológicas establecidas en la legislación sectorial así como las condiciones establecidas en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o norma que lo sustituya.

2. Así mismo el Ayuntamiento podrá elaborar unas Ordenanzas reguladoras de esta materia.

Sección Tercera. Condiciones de Seguridad en los edificios

Artículo 7.6.5. Definición.

Son condiciones de seguridad en los edificios las que se imponen para garantizar la seguridad de la construcción y del uso de la edificación.

Artículo 7.6.6. Normas de aplicación.

1. Respecto a las condiciones de seguridad en las edificaciones serán de aplicación las prescripciones del Código Técnico de la Edificación, así como las demás normativas sectoriales vigentes que regulen aspectos parciales de seguridad.

2. Así mismo el Ayuntamiento podrá elaborar unas Ordenanzas reguladoras de esta materia.

CAPÍTULO VII

Condiciones de estética

Artículo 7.7.1. Definición.

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

Artículo 7.7.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Así mismo se aplicarán las disposiciones contenidas en el Título IX sobre protección del paisaje.

Artículo 7.7.3. Fachadas.

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

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

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.7.4. Tratamiento de las plantas bajas.

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

Artículo 7.7.5. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.7.6. Modificación de fachadas.

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

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, siempre que lo permitan las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se encuentre incluido el inmueble y cumpla con lo dispuesto en el artículo relativo a los cuerpos salientes. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

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

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

Artículo 7.7.7. Soportales.

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

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.7.8. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en los instrumentos de ordenación que desarrollen la actuación y no lesione los valores ambientales del lugar. En cualquier caso la actuación deberá afectar al frente completo de la alineación de una manzana, no permitiéndose soluciones parciales.

Artículo 7.7.9. Fachadas Ciegas.

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

No obstante, en parcelas pasantes, se permiten los cerramientos opacos tipo tapia, por entender que responden adecuadamente a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Artículo 7.7.10. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Artículo 7.7.11. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, a excepción del suelo urbano consolidado existente a la entrada en vigor del Plan siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales y no impliquen incumplimiento del Real Decreto 76/1992 sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En la zona de Casco urbano. núcleo principal de Lora de Estepa se permitirán cuerpos salientes cerrados siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.7.12. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.7.13. Elementos salientes no permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las presente Normas.

Artículo 7.7.14. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.7.15. Medianerías.

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

Artículo 7.7.16. Cerramientos.

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 7.7.17. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 7.7.18. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas que pudieran aparecer en los suelos de nuevo desarrollo deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

TÍTULO VIII**NORMAS DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****CAPÍTULO II. PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA****CAPÍTULO III. NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN****SECCIÓN I. APLICACIÓN****SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92, de 5 de mayo, o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II

Proyectos y ejecución de la obra urbanizadora

Artículo 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

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

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

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

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

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

Artículo 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son las establecidas en los artículos 98 y 113 de la LOUA.

Se incluirán en el Proyecto la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

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

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

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

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

3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en el artículo 2.2.6 del Título II, en el Capítulo VI del Título VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

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

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

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

1.º Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

2.º Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

3.º Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

4.º Mediciones.

5.º Cuadros de Precios.

6.º Presupuesto.

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

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

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

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

Artículo 8.2.5. Ejecución de las Obras de Urbanización.

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

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere.

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

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

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 15 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de

los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

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

a. En metálico.

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización.

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

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

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

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

Artículo 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación,

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

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

CAPÍTULO III

Normas mínimas de urbanización

Sección I. Aplicación

Artículo 8.3.1. Normas Mínimas de Urbanización.

1. En todo caso en la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

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

5. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

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

Sección II. La urbanización de los espacios viarios

Artículo 8.3.2. Condiciones de trazado de la red viaria.

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

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

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

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

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

Artículo 8.3.3. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

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

- El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 centímetros.

- No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00 metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

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

- La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 metros. En los casos en que por «imposibilidad física» en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

3. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

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

Artículo 8.3.4. Pavimentación de las Vías Públicas.

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

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Mayo.

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

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

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

a. Para las calzadas:

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

- Terreno compactado al 90% PN.

- Base de 20 cm de zahorra artificial.

- Riego de imprimación.

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

- Riego de adherencia.

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

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

- Terreno compactado al 90%.

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

- Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 kg/m² con juntas cada 5 m.

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

b. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) cm. de espesor o bien mediante una solera de quince (15) cm. de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m. Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Artículo 8.3.5. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

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

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

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

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

La reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano establecido por el Plan.

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

Artículo 8.3.7. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

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

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

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

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

Artículo 8.3.8. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

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

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

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

Sección III. La urbanización de los espacios libres

Artículo 8.3.9. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

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

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

Artículo 8.3.10. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

Sección IV. Las infraestructuras urbanas básicas

Artículo 8.3.11. El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 8.3.12. Red de Abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 200 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

3. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de incendios.

Artículo 8.3.13. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

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

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

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

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el

exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. De no existir Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimos de 300mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80m; el Hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00m de diámetro.

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

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

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

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

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

Artículo 8.3.14. Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.

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

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

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

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

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

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

8. Las redes de distribución serán subterráneas.

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

Artículo 8.3.15. Red de Gas Natural.

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

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

Artículo 8.3.16. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 8.3.17. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

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

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

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

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

5. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.5.36 de estas Normas.

Artículo 8.3.18. Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.5.35 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

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

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

SECCIÓN I. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS.

SECCIÓN II. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

SECCIÓN IV. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

CAPÍTULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

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

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN II. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL DE LORA DE ESTEPA.

SECCIÓN III. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE LORA DE ESTEPA

CAPÍTULO I

Condiciones de protección ambiental

Artículo 9.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en los tres primeros Capítulos de este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.

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

3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente junto con el resto de condicionantes incluidas en los informes sectoriales emitidos para la aprobación inicial, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. Los condicionantes de la declaración de impacto, así como el conjunto de informes sectoriales se recogen como anexo a las presentes Normas.

Artículo 9.1.2. Legislación de aplicación.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

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

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

a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.

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

g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

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

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

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

Artículo 9.1.4. Vertidos sólidos.

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

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

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

- En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.

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

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

5. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito. No obstante, cualquier tipo de residuos que por sus características no pueda o deba ser recogido por el servicio de recogida a domicilio, deberán ser trasladados directamente al lugar permitido para su vertido por cuenta del titular de la actividad. Tampoco se podrán depositar en horarios distintos de los que fije el Ayuntamiento.

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

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

8. El Ayuntamiento establecerá las Ordenanzas Municipales de desechos de residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, estando en la disposición de su Régimen Local.

Artículo 9.1.5. Vertidos líquidos.

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

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

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

4. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.

5. Respecto a las fosas sépticas, se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos:

a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

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

- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.

- 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado «in situ» y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

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

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

Artículo 9.1.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

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

Artículo 9.1.7. Prevención contra el ruido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.º En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales

existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

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

Artículo 9.1.8. Protección contra incendios.

1. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación vigente, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

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

CAPÍTULO II

Normas de protección del medio urbano

Sección I. Protección de recursos hidrológicos

Artículo 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

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

3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) y a las determinaciones contenidas en el artículo 8.32 de estas Normas.

Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos.

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

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

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

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

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

Artículo 9.2.3. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
5. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 9.2.4. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

Artículo 9.2.5. Normas Cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

Artículo 9.2.6. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Artículo 9.2.7. Normas generales de protección de la vegetación.

1. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
2. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
 - a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
 - b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
3. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

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

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

Sección III. Protección de la fauna

Artículo 9.2.8. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna.

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

Sección IV. Protección del paisaje urbano y natural

Artículo 9.2.9. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

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

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

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

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

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

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

9. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Artículo 9.2.10. Integración en el paisaje urbano edificado.

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Normas de protección de los bienes demaniales

Artículo 9.3.1. Disposición General.

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

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

Artículo 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

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

- En carreteras provinciales: 300 m.
- En carreteras locales: 150 m.
- En caminos vecinales: 80 m.

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

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

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

Artículo 9.3.3. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

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

- Línea de 380 Kv 30 m.
- Línea de 220 Kv 25 m.

- Línea de 138 Kv 20 m.
- Línea de 66 Kv 15 m.
- Línea de 45 Kv 15 m.

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

Artículo 9.3.4. Servidumbre de cauces públicos.

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

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

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de servidumbre de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

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

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

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Lora de Estepa son las recogidas en el Anexo de Vías Pecuarias y los trazados alternativos vienen expresados en este Anexo. En el plano de «Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo» se expresa el trazado resultante propuesto por este Plan.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

Normas de protección del patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 9.4.1. Delimitación y objetivo.

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

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

3. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

4. En el ámbito del Casco Histórico se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita el presente Plan General. En aquellos inmuebles que estén declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el catálogo general del Patrimonio Histórico andaluz, pero que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual ni formen parte del entorno de otros

bienes inmuebles exigirá, asimismo, informe favorable de la consejería de cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. De igual forma en el Casco Histórico, sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del mismo, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Centro Histórico como una estructura urbana viva.

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

El Plan General constituye el Catálogo de Elementos y Conjuntos de Interés Arquitectónico y Etnológico, que dispone de dos secciones: una para los inmuebles situados en Suelo Urbano y otra, para los situados en el resto del término municipal. Ambas secciones se regulan por las disposiciones contenidas en los artículos siguientes

El Catálogo se regula por las normas contenidas en la Sección Segunda siguiente.

Sección II. El Catálogo de Protección del Plan General de Lora de Estepa

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

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

- a. nivel A protección integral.
- b. nivel B protección parcial.
- c. nivel C protección ambiental urbana.

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

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

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

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

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

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

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

Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas suelo no urbanizable podrán ser objeto de segregación, previo informe favorable de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

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

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

2.2. Las parcelas con los niveles C podrán agregarse siempre que concurran las siguientes circunstancias:

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

b. Que se dé algunas de las siguientes situaciones:

b.1. Una (1) parcela interior no catalogada podrá agregarse con una (1) exterior protegida como C 4y por una (1) sola vez.

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

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

Artículo 9.4.5. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

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

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

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

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

2. Condiciones específicas para el uso de garaje.

a. El uso de garaje en edificaciones catalogadas A o B queda prohibido.

b. En edificios catalogados con nivel C, queda prohibido el garaje en sótano bajo la rasante de los elementos protegidos; excepcionalmente se permitirá en las zonas de parcelas donde no exista edificación o no se encuentran protegidas siempre y cuando el acceso a él no afecte a los elementos protegidos ni a sus relaciones.

En planta baja, se permitirá en el interior de la parcela si dispone de espacios idóneos que no afecten a los espacios protegidos ni a sus relaciones.

d. En cualquier caso, para el hueco de acceso deberá realizarse un estudio previo de la fachada en el que pueda comprobarse que dicha apertura, o bien existe en el edificio original, o bien no rompe la armonía compositiva de la fachada.

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

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

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

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

1. Definición y objetivos. Se incluyen en el nivel A de protección los bienes inmuebles de singular relevancia local, autonómica y/o nacional, declarados BIC, o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o incorporados en expedientes administrativos incoados para ser declarados o inscritos en el citado Catálogo, o que el presente Catálogo de Planeamiento los identifique como merecedores de protección integral por sus relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos. De igual forma, tendrán la consideración de Protección Integral los que adquieran alguna de las condiciones anteriores con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo. En todo caso, estos bienes presentan un excepcional interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría de Protección Integral son los identificados con el Nivel A en los Planos de protección y en las fichas del Catálogo.

3. Alcance de la Protección. El nivel (A), de protección Integral, de estos inmuebles, garantiza la plena conservación de los mismos, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

4. Cautelas. Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido con el Nivel A habrá de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención.

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

1. En los inmuebles catalogados con el nivel A (protección integral) se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración. En los casos de alteraciones significativas, carentes de valor, que no puedan ser consideradas como pertenecientes al devenir histórico del edificio, que alteren su lectura y significado, se podrá actuar sobre el bien para recuperarlo.

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

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

4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación dirigidas a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

5. Cualquier actuación sobre el bien catalogado en este nivel de protección, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

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

7. Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS.

Artículo 9.4.10. Obras sobre inmuebles declarados BIC.

1. Las autorizaciones para las obras que afecten al bien catalogado, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por el Capítulo 3 «Autorizaciones» del Título III «Patrimonio Inmueble» del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, por el cual es necesario solicitar la previa autorización a la Consejería de Cultura.

2. Se exceptúan del trámite anterior las actuaciones no sometidas legalmente al trámite de licencia municipal, en cuyo caso las Administraciones competentes de autorizar dicha actuación remitirán a la consejería competente en materia de Patrimonio la documentación necesaria, cuyo contenido se determinara reglamentariamente, entendiéndose por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

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

4. Toda obra o intervención sobre el Bien con Inscripción Específica, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá de aportar para su autorización y licencia de obra un Proyecto de Conservación de acuerdo con lo previsto en la ley 14/2007 de P.H.A. y el art. 47 del Reglamento de Protección y Fomento. El Proyecto de Conservación también será necesario cuando se trate de un B.I.C.

Artículo 9.4.11. Definición y ámbito de aplicación del Nivel B. Protección Parcial.

1. Definición y Objetivos. El nivel B, de Protección Parcial, es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados en el nivel de protección integral, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica de Lora de Estepa deben ser objeto de protección global.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con el Nivel B en los Planos de protección y fichas del Catálogo de este Plan General.

3. Alcance de la Protección. El nivel B protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. No obstante, en suelo urbanizable y no urbanizable podrán ser objeto de segregación conforme a lo previsto en el artículo 9.4.3 de estas Normas.

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

Artículo 9.4.12. Intervenciones y usos en los inmuebles del Nivel B. Protección Parcial.

1. En los inmuebles catalogados con Nivel B, se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración, que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren, así como las de reforma menor y parcial, esta última en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación, y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.

2. Se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

3. Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

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

Artículo 9.4.13. Subsanación de las Fichas del Catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado en el presente Plan y que forme parte del Catálogo general de Patrimonio Histórico Andaluz o este reconocido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Histórico Andaluz, el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

a. Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.4.14. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o jardines objeto de protección singular deberán adecuarse a las edificaciones protegidas especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2.10.

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

Artículo 9.4.15. Tipologías de Intervenciones sobre edificios catalogados.

A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados establecido en esta Sección, el contenido de las definiciones de las obras admitidas se ajustará a la regulación que se establece en el Título VII de Condiciones Generales de Edificación, sin perjuicio de las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación.

Artículo 9.4.16. Reglas generales para la intervención en edificios catalogados.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.6.17, previamente a la redacción del documento técnico necesario para intervenir en un edificio catalogado habrá de contarse con un informe técnico municipal en el que se especifiquen las obras que se podrán realizar sobre el mismo, indicando que elementos o zonas pueden ser intervenidos y cuáles no.

2. En toda actuación en un inmueble catalogado, deberán tenerse presente las consideraciones que se derivan de la regulación establecida en la Sección siguiente sobre protección arqueológica como un elemento imprescindible a la hora de configurar la intervención.

Sección III

Protección arqueológica del Plan General de Lora de Estepa

Artículo 9.4.17. El Patrimonio Arqueológico de Lora de Estepa.

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico de Lora de Estepa aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

4. Se integran con carácter definitivo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico de este Plan los yacimientos correspondientes a los Niveles 1 y 2.

5. Una vez elaborada la Carta Arqueológica deberá formularse una Modificación Puntual del contenido del presente Plan General en esta materia, de tal manera que las determinaciones de protección del Patrimonio Arqueológico se adapten a dicho documento.

Artículo 9.4.18. Niveles de Catalogación del Patrimonio Arqueológico.

1. El presente Plan, a los efectos de su adecuada conservación y protección, incorpora los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, en los siguientes niveles de catalogación:

- a. nivel 1. protección arqueológica integral.
- b. nivel 2. protección arqueológica de conservación.

Artículo 9.4.19. Nivel 1. Protección Arqueológica Integral.

1. El Nivel 1 de Protección Arqueológica se asigna a aquellos bienes que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural, por su excepcional estado de conservación, singularidad histórica, imposibilidad técnica de abordar con rigor y garantías las intervenciones arqueológicas que requeriría para su conservación documental etc.

2. Se incluyen en este nivel todos los inmuebles de caracterización arqueológica declarados BIC, inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, incoados para ser declarados o inscritos, o que el Catálogo de este Plan General por sus valores singulares así lo considere o la Carta Arqueológica lo proponga para tal fin, así como los que adquieran alguna de las condiciones anteriores (tras las respectivas prospecciones sistemáticas) con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo.

3. Se incluyen en este Nivel 1 de Protección Arqueológica Integral los siguientes yacimientos:

- Cerro del Villar.
- Cueva de Peñarrubia.
- Cuneta de la Carretera.
- El Hachillo.
- El Trapero.
- Fuentezuela.
- La Salada Vieja.
- La Voleta.
- Las Cañadillas.
- Los Mosaicos-Matacarrillo.
- Santa Bárbara.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los

inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con el Nivel 1 con posterioridad a la fecha de elaboración de este Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.4.20. Nivel 2. Protección Arqueológica Preferente.

1. Yacimientos incluidos en el Nivel 2.

a. El Nivel 2 de Protección Arqueológica de Conservación se aplica con carácter general a aquellas parcelas ubicadas sobre yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o que el Catálogo de este Plan General por sus valores singulares así lo considere o la Carta Arqueológica lo proponga para tal fin, así como los que adquieran alguna de las condiciones anteriores (tras las respectivas prospecciones sistemáticas) con posterioridad a la fecha de elaboración de este catálogo, cuya valoración está comprendida en el nivel 2, por presentar características para ser puestos en valor de forma parcialmente.

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

- El Empedraíto.
- El Romeral.
- La Noria.
- Las Canteruelas.
- Los Mercaderes.
- Sierra del Águila.

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

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

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

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

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

b. Con carácter general, la intervención arqueológica propuesta para este nivel de protección es la actividad arqueológica preventiva mediante sondeos. No obstante, deberá ser concretada por el informe

arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente establecido.

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

- La modificación del proyecto de obras con la integración o conservación de los restos arqueológicos en el sótano de la edificación.

- La cubrición y conservación de los restos arqueológicos bajo la edificación u obra proyectada mediante una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.

- Ser conservado al aire libre. En la hipótesis de que deba ser conservada in situ, al aire libre, la parcela podrá ser declarada como no edificable y objeto de expropiación, en aquellos casos en los que la afección arqueológica imponga unas limitaciones que incidan sustancialmente en el ejercicio de la facultad de edificar conforme a las condiciones ordinarias que resulten de aplicación.

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

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

Artículo. 9.4.21. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico.

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

a. la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en especial su Título V.

b. la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.

c. el Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en especial su Título V.

d. el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sea movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que puedan producir afecciones, sobre áreas declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter Específico o carácter Genérico colectivo, el Ayuntamiento deberá dar traslado a la Consejería de Cultura de La Junta de Andalucía sobre estos proyectos y se emitirá informe favorable y/o modificaciones que fueren necesarias en las actuaciones de los proyectos presentados. En caso de que se determine necesario, la Comisión Provincial podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.

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

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

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

- Modificación del proyecto de obras con la integración o conservación de los restos arqueológicos

- Cubrición y conservación de los restos arqueológicos bajo la edificación u obra que haya proyectada, suprimiendo el sótano.

- Conservación de los restos la aire libre, considerando no edificable la parcela y la expropiación, si la naturaleza de los restos arqueológicos descubiertos lo requieren

En última instancia, la decisión sobre la conservación o restauración de los restos arqueológicos quedará bajo la decisión de la Consejería de Cultura o Delegación Provincial.

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

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

En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los restos

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

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

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

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

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

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

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

10. En las zonas delimitadas como Enclaves y Áreas de Protección Arqueológica del Nivel 1 o 2 localizadas en terrenos que tengan atribuida la clasificación de Suelo No Urbanizable, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

11. Hallazgos casuales.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el

Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cualquier caso serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.

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

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

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

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados «in situ», lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

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

TÍTULO X

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

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

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
- b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
- c. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- d. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- e. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- f. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- g. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- h. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- i. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

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

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

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

m. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas. n. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

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

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

b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida».

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores.

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

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

Artículo 10.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

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

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

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

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

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

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

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en

el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

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

Artículo 10.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

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

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación de Suelo (O.01.1) Clasificación de Suelo. Término Municipal. Categorías del Suelo No Urbanizable (O.0.3), y en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa (ORDC. 01).

Artículo 10.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

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

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

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

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

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: Clasificación de Suelo (O.01.1) Clasificación de Suelo. Término Municipal. Categorías del Suelo No Urbanizable (O.0.3), y en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa (ORDC. 01) diferenciando:

a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) para su ejecución sistemática.

b. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto. Se trata de Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas.

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.

2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General y de ejecución sistemática son:

- ARI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO.
- ARI 2 SAN MIGUEL.
- ARI 3 HUERTAS.

3. El presente Plan General no establece ámbitos de Ordenación Diferida alguno al establecer en suelo urbano directamente la ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de su alteración para la mejora de la misma de conformidad con las previsiones de este Plan.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

1. Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución

y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. En el suelo urbano se identifica un tipo de actuación urbanizadora no integrada: Actuaciones Aisladas (de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento).

Artículo 10.1.7. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

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

1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas.

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

a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior y sectores de ejecución sistemática:

- ARI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO

- ARI 2 SAN MIGUEL

- ARI 3 HUERTAS

b. Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto.

CAPÍTULO II

Regimen Jurídico del Suelo Urbano

Sección I. El suelo urbano consolidado

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

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

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el artículo 8.2.8 apartado 1.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en la Zona de Ordenanza «Casco urbano. Núcleo principal», en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia será de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Sección II. El suelo urbano no consolidado

Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano no consolidado.

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

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

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

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

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

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

Artículo 10.2.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio.

1. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural. Áreas de Reparto:

1. Áreas de reparto constituidas por Áreas de Reforma Interior y Actuaciones urbanizadoras no integradas, propuestas por el Nuevo Plan General.

AR-1

ARI.1 HUERTAS PARTIDO ALTO

ARI 2 SAN MIGUEL

AUNI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO

AR-1 VP

ARI 3 HUERTAS

El Aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto se refleja en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a las diferentes actuaciones del suelo urbano no consolidado.

Artículo 10.2.5. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

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

a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

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

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

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

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

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

Artículo 10.2.6. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a lo previsto en el artículo 8.2.8 de estas Normas.

Artículo 10.2.7. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

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

Artículo 10.2.8. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

CAPÍTULO III

Las actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano

Artículo 10.3.1. Clases de Actuaciones Urbanizadores No Integradas en Suelo Urbano.

En el suelo urbano se identifican las siguientes actuaciones urbanizadora no integrada:

a. Actuaciones Aisladas, son aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema

de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Aisladas se contemplan en suelo urbano consolidado y en el no consolidado por la urbanización.

b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse Actuaciones Aisladas para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 10.3.2. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano consolidado.

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado son las dirigidas a la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. El presente Plan prevé como actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado el AMU 01: POLÍGONO INDUSTRIAL, AUNI 02 PROLONGACIÓN CALLE LUÍS CERNUDA y AUNI 03 PROLONGACIÓN DE LA CALLE DEL AGUA.

Artículo. 10.3.3 Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Aisladas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan prevé las siguientes Actuaciones Aisladas en suelo urbano no consolidado:

AUNI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO

4. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

TÍTULO XI

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «CASCO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL» (ZO-1)

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA « MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA» (ZO-2).

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE «ZONA DE «HUERTAS PARTIDO BAJO» (ZO-3»).

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE «CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS» (ZO-4)

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE «ZONA DE «HUERTAS» (ZO-5).

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE «OLIVARERA SAN JOSÉ» (ZO-6).

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ACTIVIDADES ECONOMICAS.» (ZO-7).

CAPÍTULO IX. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO I

Disposiciones preliminares

Artículo 11.1.1. Condiciones particulares de las ordenaciones.

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

Artículo 11.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de ordenanza siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.

2. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

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

Artículo 11.1.3. Zonas de Ordenanzas.

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

ZO-1. ZONA DE ORDENANZA «CASCO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL» (ZO-1).

ZO-2 ZONA DE ORDENANZA « MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA» (ZO-2).

ZO-3 ZONA DE «HUERTAS PARTIDO BAJO» (ZO-3).

ZO-4 ZONA DE «CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS» (ZO-4).

ZO-5 ZONA DE ORDENANZA «HUERTAS» (ZO-5).

ZO-6 ZONA DE ORDENANZA « OLIVARERA SAN JOSÉ» (ZO-6).

ZO-7 ZONA DE ORDENANZA « ACTIVIDADES ECONÓMICAS» (ZO-7).

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «CASCO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL»(ZO-1)

Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación y objetivos.

1. La Zona de Ordenanza ZO-1, engloba el Casco Urbano del Núcleo Principal de Lora de Estepa. Los suelos incluidos en esta zona de ordenanza se han ido conformando, excepto en los casos en los que hayan tenido su causa en algún tipo de planeamiento urbanístico, mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.

Las manzanas presentan una parcelación intensiva, con unas características morfodimensionales muy variadas, presentando en general un único frente a vial o espacio público. La edificación pues, se sitúa preferentemente alineada a vial, entremedianeras, con predominio de tipologías unifamiliares de dos plantas de altura.

2. Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora, mediante:

a. Mantenimiento de las características básicas del tejido urbano, reconociéndose sus valores intrínsecos de individualidad e identidad.

b. Control del proceso sustitutivo edificatorio, permitiendo y regulando la sustitución de la edificación de manera que sigan conservándose los valores urbanos de este tejido.

c. Habilitar nuevos procesos de transformación tipológica, que posibiliten la correcta inserción en la trama urbana de los contenedores edificatorios, como elementos dinamizadores de la renovación del tejido.

d. Recuperación de inmuebles de alto valor arquitectónico de vital importancia en la configuración de este ambiente urbano.

e. Valorización de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.

Artículo 11.2.2. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

1. Unidades Edificatorias.

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

2. Tipos de Obra.

Se permiten todos los tipos de obras.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sujetos, en cuanto a las actuaciones permitidas, al régimen regulado en dicho artículo.

Artículo 11.2.3. Condiciones de Parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

- a. Para Vivienda Unifamiliar:
Superficie mínima: 150 m².
Frente mínimo: 7 m.
Fondo mínimo: 10 m.
Ø círculo inscrito: 4 m.
- b. Para Vivienda Plurifamiliar:
Superficie mínima: 200 m².
Frente mínimo: 10 m.
Fondo mínimo: 10 m.
Ø círculo inscrito: 8 m.

2. Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima. Se permite la agrupación de parcelas sin limitación de número hasta un máximo de doscientos (200) metros cuadrados en unifamiliar y seiscientos (600) metros cuadrados en plurifamiliar.

Artículo 11.2.4. Condiciones de Edificación.

1. Posición de la Edificación.

a. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de «Ordenación Completa», en todo caso se adosarán a las medianeras colindantes.

b. En el Caso de parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General en Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado, el preceptivo Estudio de Detalle definirá la posición de la línea de edificación respecto a la alineación.

c. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

d. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, ya sean estas públicas o privadas.

2. Ocupación Máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el 25 % de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de 5 metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. De esta regla general se exceptúan los siguientes casos:

La edificación bajo rasante podrá ocupar el total de la superficie parcelaria. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes normas.

3. Forma y Volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima de los edificios se ajustará al número de plantas que se determinan en los planos de Ordenación Completa (escala 1/2000). La altura máxima en metros así como la cota de referencia se fijarán en aplicación de la norma establecida en las condiciones de volumen y forma de las presentes Normas urbanísticas. Con carácter general se establece en dos plantas como máximo.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc., excluyéndose el uso de vivienda. Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente de fachada de altura no superior a un metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

c. Patios

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades. Deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga su ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores...

En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Normas Generales para la Edificación, si bien los patios vivideros de uso y acceso común tendrán unas dimensiones mínimas de hasta 2/3 de la altura, con un mínimo de 5 metros.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros en las calles cuya acera sea inferior a un metro, y como máximo veinte (20) centímetros en calles con acerados superiores a un metro. A estos efectos en las calles peatonales se considerará como acerado la mitad del ancho de la calle.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Siempre que se sitúen a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del 50% de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, con pendientes máximas de treinta (30) grados sexagesimales.

En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos, a la que se sumará la superficie permitida en construcciones por encima de la altura reguladora máxima y, en su caso, la construcción bajo cubierta.

5. Condiciones Estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación.

Artículo 11.2.5. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. Las tipologías admitidas son las de vivienda unifamiliar entre medianeras y Plurifamiliar en Bloque adosado, en la modalidad de Bloque Vertical en las condiciones establecidas en el presente artículo.

2. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras, que se implantarán en las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

3. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical adosado, en las siguientes condiciones:

El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.2.6. Condiciones de Uso.

a. El uso global de la zona ordenanza «casco urbano. núcleo principal»(ZO-1) es el residencial en todas sus categorías.

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

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1).

- Oficinas (b.2).
- Hotelero (b.3).
- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en todas sus categorías. Se permite exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Manzana con edificación aislada» (ZO-2)

Artículo 11.3.1. Ámbito de aplicación y objetivos.

Con carácter general se califican como zona «Manzana con edificación aislada, aquellos ámbitos donde la edificación predominantemente está destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar aislada o pareada. El objetivo de ordenación es el reconocimiento de las edificaciones existentes y regular la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones generales de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

a. Para tipología unifamiliar aislada:

Superficie mínima: 375 m².

Frente mínimo: 15 m.

Fondo mínimo: 18 m.

b. Para tipología unifamiliar pareada:

Superficie mínima: 375 m².

Frente mínimo: 10 m.

Fondo mínimo: 18 m.

2. Las parcelas con usos lucrativos constituidas como fincas registrales independientes o reconocidas en otros censos públicos, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en esta zona de ordenanzas con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida con carácter general no podrán ser objeto de segregación, si bien se consentirán se edifiquen si al menos cuentan con 150 metros y disponen de un frente mínimo de 8 metros y fondo de 15 metros.

Artículo 11.3.3. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 3 m a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.15 de las presentes Normas, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante.

2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 % de la superficie de la parcela. Excepcionalmente se admitirá una ocupación de hasta un máximo del 50% de la parcela en el supuesto previsto en el apartado 2 del artículo anterior.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de «Ordenación Completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una planta. Con carácter general se establece en dos plantas como altura máxima.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en 3,50 metros la altura de cornisa

c. Patios.

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

e. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del 30%.

4. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación por la altura máxima permitida.

5. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

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

Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 11.3.4. Condiciones de Uso.

a. El uso global de esta zona de ordenanza Manzana con Edificación Aislada (ZO-2) es el residencial, con uso principal pormenorizado de vivienda unifamiliar.

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

- Industrial y Almacenamiento en la categoría a.3, talleres domésticos.
- Servicios Terciarios en las categorías de:

a. En edificio exclusivo:

- Comercio (b.1), en la categoría b.1.1.
- Oficinas (b.2).
- Hotelero (b.3).
- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.

b. En edificio exclusivo o con carácter complementario a otros usos:

- Garaje-aparcamiento (b.7), en la categoría b.7.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares de la zona de «Zona de “Huertas Partido Bajo” (ZO-3)»

Artículo 11.4.1. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza «Huertas Partido Bajo» ZO.3.

La Zona de ordenanza ZO.3 comprende unos suelos ubicados en el entorno de las Huertas Partido Bajo, al norte del núcleo principal de Lora de Estepa. Se trata de un ámbito del suelo urbano donde la parcelación establecida tiene unas condiciones morfológicas especiales. Se trata de una parcelación con una proporción sensiblemente superior entre el fondo y el frente parcelario. Así podemos encontrarnos con parcelas de 25 metros de frente por 135 metros de fondo. Se trata de suelos que incluían tradicionalmente edificaciones destinadas al uso agropecuario, donde además de la vivienda, ubicada en la alineación a vial de la parcela, se conformaba una huerta en el resto de la parcela.

Son objetivos de esta zona de ordenanza:

- a. Mantenimiento de las características morfotipológicas existentes.
- b. Mantenimiento de la estructura parcelaria existente.
- c. Control sobre el proceso edificatorio permitido.

Artículo 11.4.2. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

1. Unidades Edificatorias.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente plan.

2. Tipos de Obra.

Se permiten todos los tipos de obras.

Artículo 11.4.3. Condiciones de Parcelación.

No se permitirán nuevas parcelaciones, siendo la parcela mínima la existentes a la entrada en vigor del presente plan.

Artículo 11.4.4. Condiciones de Edificación.

1. Posición de la Edificación.

Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de «Ordenación Completa» y, en todo caso se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Ocupación Máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el 70% de la superficie demisma. La edificación bajo rasante podrá ocupar el total de la edificación construida en planta. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes normas.

En todo caso, se separarán las viviendas del lindero del fondo de la parcela al menos una distancia de 1/3 de la longitud de la misma.

3. Forma y Volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima de los edificios se ajustará al número de plantas que se determinan en los planos de Ordenación Completa (escala 1/2000). La altura máxima en metros así como la cota de referencia se fijarán en aplicación de la norma establecida en las condiciones de volumen y forma de las presentes Normas urbanísticas. Con carácter general se establece en dos plantas como máximo.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc., excluyéndose el uso de vivienda. Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente de fachada de altura no superior a un metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades. Deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga su ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores...

d. Cuerpos y Elementos salientes.

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros en las calles cuya acera sea inferior a un metro, y como máximo veinte (20) centímetros en calles con acerados superiores a un metro. A estos efectos en las calles peatonales se considerará como acerado la mitad del ancho de la calle.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Siempre que se sitúen a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del 50% de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, con pendientes máximas de treinta (30) grados sexagesimales.

En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será de 0,4 metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo a la que se sumará la superficie permitida en construcciones por encima de la altura reguladora máxima y, en su caso, la construcción bajo cubierta.

5. Condiciones Estéticas Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación.

Artículo 11.4.5 Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías admitidas son las de vivienda unifamiliar aislada. No obstante podrán construirse hasta un máximo de cinco viviendas mancomunadas en la misma parcela, manteniendo la integridad de ésta y con respeto de las condiciones de ocupación y demás parámetros generales.

2. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras, que se implantarán en las condiciones establecidas en los artículos anteriores.

3. No se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares

Artículo 11.4.6. Condiciones de Uso.

a. El uso global de la zona ordenanza es el residencial en todas sus categorías.

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

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1).
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
 - Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en todas sus categorías. Se permite exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO V

Condiciones particulares de la zona de «Conjuntos Residenciales Unitarios» (ZO-4)

Artículo 11.5.1. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza «Conjuntos Residenciales Unitarios» (CRU). ZO.4.

1. La Zona de ordenanza ZO.4 comprende suelos colmatados con actuaciones residenciales de carácter integral que responden a proyectos unitarios que abarcan tanto las edificaciones como la configuración del espacio libre resultante (público o privado), introduciendo una cierta especificidad morfotipológica y espacial en el paisaje urbano de Lora de Estepa. Son Conjuntos residenciales de edificaciones plurifamiliares que presentan una posición aislada en la manzana, rodeadas de espacios libres que pueden ser tanto públicos como privados, cerrados en su perímetro o abiertos. Se trata de actuaciones que responden en el caso de Lora de Estepa a una tipología de actuación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en una intervención de los años 80.

4. El objetivo de ordenación del Plan General es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes –permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones– y el

establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.

5. En los planos de «Ordenación Completa» se identifica el CRU la zona o subzona de ordenanza a la que la tipología de las edificaciones implantadas se asimila. No obstante, la adscripción a una determinada zona o subzona de ordenanza no implica el cumplimiento de la totalidad de las condiciones particulares reguladas para aquella, prevaleciendo, excepto en el supuesto de renovación total del parque inmobiliario, las condiciones de edificación efectivamente materializadas. En todo caso, para cualquier tipo de obra serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación reguladas en el título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.5.2. Actuaciones permitidas.

La regulación sobre las actuaciones permitidas, que a continuación se relaciona, será de aplicación en todos aquellos Conjuntos Residenciales Unitarios no incluidos en el nivel de Conjuntos Urbanos Singulares.

a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.

b. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma y reconstrucción. Se admiten obras de sustitución siempre que no se modifiquen las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes. Se permiten así mismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre que no afecten a su imagen exterior.

c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, siempre que, en ambos supuestos, las actividades queden contempladas en las condiciones de uso de la subzona de ordenanza de aplicación.

d. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones del conjunto residencial unitario será preceptiva la redacción de un ED sobre la totalidad del ámbito con los siguientes objetivos y determinaciones:

- El ámbito para intervenciones de sustitución es la delimitada como Conjunto Residencial Unitario (CRU) en los planos de «Ordenación Completa».

- Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales.

- Definir las tipologías a implantar entre las definidas en las subzonas contenidas en la zona de ordenanza 1 «Casco urbano. Núcleo principal».

- Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, de acuerdo con las características de las subzonas permitidas, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.

- Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye.

- El número máximo de viviendas permitido será el existente.

- Fijar las alineaciones y rasantes de acuerdo con las características de las tipologías permitidas.

- El uso dominante será el residencial, incorporando como uso compatible el comercial en todas sus categorías, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.

- En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

Artículo 11.5.3. Condiciones de Uso.

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pormenorizado el de vivienda unifamiliar.

b. En las actuaciones de sustitución total del parque inmobiliario del Conjunto Residencial Unitario los usos pormenorizados compatibles serán los establecidos en la subzona de ordenanza por la que se opte en la ordenación detallada. Sobre las edificaciones existentes serán de aplicación las condiciones particulares de uso de la zona o subzona de ordenanza a la que se asimilan.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares de la zona de «Zona de “Huertas” (ZO-5)».

Artículo 11.6.1. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza «Huertas» ZO.5.

1. La Zona de ordenanza ZO.5 comprende suelos originariamente destinados al cultivo hortofrutícola ubicados en las traseras a las edificaciones con fachada a Calle San Miguel. Los suelos incluidos en esta zona

de ordenanza se han ido conformando, mediante un proceso tradicional, conservando una serie de valores populares y endógeno-municipales que dotan de una fuerte identidad a la localidad. Se encuentran vinculados funcionalmente a las viviendas localizadas en la fachada de la Calle San Miguel y Plaza España como ampliación de patio y con destino a huerto doméstico y jardín.

A fin de mantener estos valores etnológicos, así como para preservar los valores arqueológicos puestos de relieve en el Catálogo, a efectos urbanísticos los terrenos incluidos en esta zona de ordenanzas tienen la consideración de espacio libre privado vinculado a las citadas edificaciones de Calle San Miguel y Plaza de España.

2. Los objetivos de esta área son los de conservación y habilitación del uso existente sin perjuicio de su revitalización y mejora, mediante:

- Mantenimiento de las características básicas de la estructura parcelaria, reconociéndose sus valores intrínsecos de identidad.
- Control del proceso sustitutivo parcelario, permitiéndose y regulándose la subparcelación de este tejido.
- Habilitar nuevos procesos de transformación, que posibiliten la correcta inserción en la trama urbana de los usos permitidos.
- Valorización de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.
- Control sobre los impactos ambientales y urbanos que pudiese generar el uso.
- Prevención de los valores arqueológicos.

Artículo 11.6.2. Actuaciones permitidas y prohibidas.

a. Se permiten las acciones tendentes a la buena conservación de la estructura parcelaria existente, ajardinamiento y plantaciones.

b. Con carácter general, se tolera la explotación del suelo como huertos domésticos compatibles con su posición urbana, y por ello, en su vertiente menos impactante ambientalmente. Así se admite ordinariamente la plantación de productos derivados de la huerta (hortalizas, vegetales y frutales) siempre que no impliquen el uso de herbicidas contaminantes.

c. Se permite construcciones auxiliares destinadas al almacenamiento de productos, enseres y aperos. No podrán tener estas construcciones una superficie mayor al 2% de la parcela. No se admiten otros usos sin perjuicio de que permitan el mantenimiento de los usos implantados y las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan.

d. Se prohíbe la segregación de las parcelas existentes.

e. No se permitirán aquellos usos que generen un impacto ambiental negativo sobre el entorno urbano más inmediato, prohibiéndose así los usos destinados a la implantación de actividades ganaderas que generen un impacto severo sobre la trama urbana colindante así como aquellas actividades económicas no vinculadas al propio uso de la huerta.

f. Cualquier otra pretensión de implantación de usos diferentes de los admitidos en los apartados anteriores, requerirá previamente una innovación del planeamiento general, sobre la base de un proyecto de intervención arqueológica que verifique la admisibilidad de los nuevos usos. En este caso pasará a tener la consideración toda esta zona de ordenanzas como un nuevo ámbito del suelo urbano no consolidado a fin de prever su accesibilidad y la red de espacios dotacionales en proporción a los nuevos usos urbanos que admita, en su caso, la innovación.

CAPÍTULO VII

Condiciones particulares de la Zona de «Olivarera San José» (ZO-6)

Artículo 11.7.1. Ámbito de aplicación de la Zona de Ordenanza «Olivarera San José». ZO.6.

1. La Ordenanza ZO.6 se aplica a los suelos que conforman en la actualidad la Olivarera San José situados a la entrada del municipio de Lora de Estepa, y destinados a la implantación de una industria olivarera. Se trata pues de una actividad localizada en el seno de la ciudad consolidada colindante con usos residenciales.

El Plan tolera la existencia y desenvolvimiento de estas actividades económicas sin perjuicio de considerar admisible con su modelo territorial futuras transformaciones urbanas en dicho ámbito a través del necesario procedimiento de innovación del Plan General de naturaleza modificativa.

Artículo 11.7.2. Actuaciones permitidas.

a. En las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas.

Se permiten así mismo las obras de reforma menor siempre que no afecten a su imagen exterior.

b. Excepcionalmente se admiten las obras de reforma vinculadas a los procesos de mejora y modernización de la actividad productiva, admitiéndose en este caso un incremento de la edificabilidad existente de hasta un máximo del 15% respetando en todo caso los retranqueos existentes.

Para la ejecución de obras de sustitución que afecten al menos al 30% de las edificaciones existentes se requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle. En este caso la edificabilidad máxima será la existente incrementada en un 15%. La nueva edificación deberá separarse de las alineaciones al menos 5 metro.

c. Así mismo se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos, como los servicios terciarios, estaciones de servicio, etc. siempre y cuando se vean afectados por las limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental Integral de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios.

CAPÍTULO VIII

Condiciones particulares de la zona de ordenanza «Actividades económicas» (ZO-7)

Artículo 11.8.1. Ámbito de aplicación y objetivos de la zona de Ordenanzas «Actividades Económicas».

1. Constituyen esta zona de ordenanza los suelos así calificados en los planos de Ordenación Completa ubicados en el polígono industrial existente al noreste del núcleo principal.

2. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 11.8.2. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Actividades Económicas. ZO 7»

1. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

Superficie mínima: 140 m².

Frente mínimo: 6 metros.

2. Para la obtención de la preceptiva licencia de parcelación se deberá entregar proyecto de parcelación acompañado de las medidas correctoras necesarias en cuanto a nivel infraestructural exigible para la correcta implantación de la nueva ordenación detallada en dicho proyecto.

2. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

Con carácter general se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima definidas en el apartado 1 anterior, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de superficie resultante.

3. Condiciones de Edificación.

1. Posición de la edificación.

Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y entremedianeras.

2. Ocupación Máxima.

En parcelas existentes se admite la ocupación del 100% de la misma.

En las nuevas parcelaciones, la ocupación será del 80% para parcelas superiores a 500 metros.

3. Forma y Volumen.

3.1. Altura máxima y número máximo de plantas.

Con carácter general se establece una altura máxima de dos plantas, que podrán alcanzar como máximo 9 metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas.

3.2. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades industriales, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

3.3. Patios.

Se permiten los patios de luces y ventilación.

3.4. Cuerpos y Elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.

3.5. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco grados sexagesimales de pendiente, salvo que expresamente se justifique por necesidades de funcionamiento de la industria.

En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en 1 m²t/m²s.

5. Condiciones Estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

6. Condiciones de Uso.

a. El uso principal será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007, de Calidad Ambiental Integral de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1).
 - Oficinas (b.2), solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
 - Garaje-aparcamiento (b.7), en cualquiera de sus categorías.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos
- Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO IX

Las Áreas de Reforma interior con ordenación pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.9.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural O.04 y ORDC.01 Ordenación Completa. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

2. Las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecidas por este Plan General son:

- ARI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO.
- ARI 2 SAN MIGUEL.
- ARI 3 HUERTAS.

Artículo 11.9.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 11.2.5 las presentes Normas.

7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.9.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 3% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

d. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.

Artículo 11.9.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior.

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Artículo 11.9.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las ordenanzas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el presente documento, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

TÍTULO XII

LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO I

El Suelo Urbanizable con Delimitación de Sectores

Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de diez (10) años.

Artículo. 12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable Sectorizado del Plan General de Lora de Estepa es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado establecidos por el presente Plan General son:

- SUS-01 EL MANZANO
- SUS-02 POZO ROMANO
- SUS-03 ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO
- SUS-04 NUEVO SAN MIGUEL
- SUS-05 LAS HUERTAS II
- SUS-06 P.IND. LA VICARIA I
- SUS-07 P.IND. LA VICARIA II
- SUS-08 POLÍGONO INDUSTRIAL FASE II

Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d. La asignación de los usos globales en cada sector.
- e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial que cuenten con una densidad adecuada.
- g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

1º. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

2.º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

3.º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.6.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. El Sistema General Adscrito a una de las áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General es el Parque Central de Lora de Estepa. PU-3.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen por el Plan varias áreas de reparto, integradas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos descritos en los artículos precedentes:

a. Área de Reparto «AR 2»

- Sectores:

SUS 01 EL MANZANO

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SV1-2.1

El Aprovechamiento Medio del área de reparto es: 0,1457 UA/m².

b. Área de Reparto «AR 3»

- Sectores:

SUS 02 «POZO ROMANO»

SUS 04 «NUEVO SAN MIGUEL»

SUS 05 «LAS HUERTAS II»

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SV1-3.2 (SUS 05)

- Sistemas Generales adscritos a los sectores

SG EL PU-3

El Aprovechamiento Medio del área de reparto es: 0,1425 UA/m².

c. Área de Reparto «AR 4»

- Sectores:

SUS 03 «ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO»

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SV1-2.3

SG EL PU-4

El Aprovechamiento Medio del área de reparto es: 0,1485 UA/m².

d. Área de Reparto «AR 5»

- Sectores:

SUS 06 « POL. IND. LA VICARÍA I»

SUS 07 « POL. IND. LA VICARÍA II»

SUS 08 « POL. IND. FASE II»

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SV1-7.2 (SUS 06)

SV1-7.3 (SUS 07)

SG EL PU-2.2 (SUS 06)

SG EL PU-2.3 (SUS 07)

El Aprovechamiento Medio del área de reparto es: 0,375 UA/m².

Artículo 12.1.7. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

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

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

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

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente

Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

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

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

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

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

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores al ámbito de la actuación y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de 18,73 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

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

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

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

b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

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

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

Artículo. 12.1.8. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo 12.1.10.

Artículo 12.1.9. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 12.1.10. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial en los ámbitos de los sectores determina que:

a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 8.2.8.

CAPÍTULO II

El Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las

previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello.

2. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se establece un único ámbito como Suelo Urbanizable No en el presente Plan General:

- SUNS-01 LAS HUERTAS

Artículo 12.2.4. Los Usos Globales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles las Actividades Económicas.

Los usos característicos del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado identificado SUNS-01 «Las Huertas» son los residenciales en cualquiera de sus categorías.

Artículo.12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo.12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización.

c. las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO XIII

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

SECCIÓN III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL

CAPÍTULO V. LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán con las disposiciones que sobre regulación de usos en suelo no urbanizable contiene el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 03.

Artículo 13.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1.^a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2.^a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico o simplemente por entenderse necesario para la protección del litoral,

b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o

mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3.ª Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:

a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. Se establecen también Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

3 Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

Sección II. Condiciones generales de uso y edificación

Artículo 13.1.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, acuícola, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 13.1.5. Régimen general de los usos y edificaciones en suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable no adscrito a la categoría de especial protección, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a. Podrán realizarse las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades vinculadas a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo

b. Podrán realizarse las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estando expresamente permitidas por el Plan, sean consecuencia:

- Del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas,

- De la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

c. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 13.1.6. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

- De utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

- No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos infraestructurales, dotacionales así como los usos industriales, los de equipamientos privados y servicios terciarios (que incluyen los terciarios y turísticos) conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del suelo no urbanizable. En ningún caso se admitirán los usos residenciales.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

Artículo 13.1.7. Condiciones generales de edificación.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

- a. Edificación aislada pendiente con formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

- b. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda agrícola, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 metros de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

- c. Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el Capítulo siguiente sobre regulación de los diversos usos.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

Artículo 13.1.8. Condiciones particulares.

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 13.1.9. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas de las presente Normas, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

6. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

Sección III. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.1.10. Régimen Jurídico.

Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

Artículo 13.1.11. Derechos y Deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.

d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II

Regulación de los usos y la edificación en Suelo No Urbanizable

Artículo 13.2.1. Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
2. Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, y en su caso aprobación de proyecto de actuación de interés público o plan especial, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
3. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 13.2.2. Tipos de Usos.

1. En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:
 - 1.º Uso Agrario.
 - 2.º Uso Medioambiental.
 - 3.º Usos vinculados a las Obras Públicas.
 - 4.º Usos de Equipamientos Públicos.
 - 5.º Usos de Carácter Industrial.
 - 6.º Equipamientos Privados y Servicios Terciarios.
 - 7.º Uso de Vivienda vinculado a la explotación.
 - 8.º Uso de Actividades Extractivas.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales, contenidas en el Título VI y VII.
3. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.
4. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos privados y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 13.2.3. Uso Agrario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca. El uso agrario es un uso propio del suelo no urbanizable relacionado con el sector primario.
2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:
 - Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.
 - Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.
 - Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
 - b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y

la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas. Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de doscientos cincuenta (250) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable.

c. Instalaciones vinculadas a la explotación agraria:

- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá una separación de mil metros con el medio urbano.

- Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m³ de tierra.

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderos o forestales será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria; si bien, en ningún caso la edificación podrá ocupar más del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y justificarse su correspondencia y proporcionalidad con las necesidades de producción de la finca. No obstante, los simples cuartos de aperos no podrán ocupar más del uno por ciento (1%) de la parcela.

Artículo 13.2.4. Uso Medioambiental.

El uso medioambiental se corresponde con las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades de Conservación, Regeneración y Restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación, el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

b. Uso Público de Ocio y Esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

Artículo 13.2.5. Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas directamente a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la

ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

4. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.

5. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

6. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos. De igual forma se autorizarán las que vengan previstas en los planes de ordenación del territorio o que cuenten con procedimiento armonizado con la legislación urbanística.

7. Las obras de infraestructuras que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística no precisan obtención de licencia urbanística. Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado. Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si bien explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal. Las obras y edificaciones destinadas a dar servicio a los usuarios de las infraestructuras precisan la tramitación de un Proyecto de Actuación de Interés Público salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

Artículo 13.2.6. Usos de equipamientos públicos.

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las

actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial o Programa de Actuación de Interés Social que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,025 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural: sanatorios, etc. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,04 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 10% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial. En los demás casos se considerará implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, cuando se trate de equipamientos públicos cuya localización en Suelo No Urbanizable expresamente se ha previsto por este Plan General.

Artículo 13.2.7. Usos de Carácter Industrial.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

A. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio: Son aquellos a las que se refiere el artículo 6.1.6 apartado 2 de las presente Normas Urbanísticas. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

d. Parcela mínima: 3 ha.

e. Ocupación máxima del 15% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

f. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

g. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

h. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

B. Industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 20 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más 4 ha para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano y urbanizable.

e. Parcela mínima: cuatro (4) hectáreas.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a diez (10) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al doce por ciento (12) de la parcela.

g. Ocupación máxima: El doce por ciento (12%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

h. Plantación de arbolado en el 25% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C. Industrias vinculadas al medio rural. A los efectos de este Plan, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural, las obras, edificaciones e instalaciones destinadas a la transformación de productos agrarios, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, fábrica de leche y productos cárnicos etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje de productos agrarios, forestales o ganaderos, incluidas las embotelladoras, enlatadoras y depósitos de los mismos para su comercialización. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público. Las condiciones para su implantación son:

a. Las instalaciones industriales vinculadas al medio rural no podrán situarse a menos de 500 metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable, y/o en ningún caso a una distancia inferior a la que marque la legislación sectorial competente en la materia. Igual separación respetarán los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas. Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil (1.000) metros del suelo urbano o urbanizable.

b. La parcela mínima para la implantación de estas instalaciones será de una hectárea y media (1,5 has), siendo la edificabilidad y ocupación máxima, el 15% de la misma.

c. Se deberá destinar un 20% de la parcela a arbolado.

d. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

D. Industrias de aprovechamientos de recursos eólicos. Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma. Condiciones de implantación:

a. Sólo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural, pudiendo el Ayuntamiento formular un Plan Especial para determinar las zonas de potencialidad y compatibilidad eólica.

b. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

c. No podrá implantarse a menos de 750 metros de zonas urbanas, ni de 300 de la vivienda más próxima, ni de 150 metros de la carretera.

d. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano.

e. Los Parques Eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

f. La parcela mínima será de 10 hectáreas.

E. Industrias de aprovechamientos de energía fotovoltaica. Son aquellas instalaciones de generación fotovoltaica que incorporan infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se consideran en todo caso como «uso autorizable» en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma. Condiciones de implantación:

a. Sólo se permiten en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural.

b. No podrá implantarse a menos de 150 metros de zona urbanas o urbanizable, ni de la vivienda más próxima y/o en ningún caso a una distancia inferior a la marcada según la legislación competente en la materia.

c. La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.

d. Ocupación máxima del 40% de la parcela.

e. Garantía de integración paisajística.

Artículo 13.2.8. Usos de Equipamientos Privados y Servicios terciarios.

1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos

2. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 15% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

c. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

5. Su implantación será considerada siempre como «uso autorizable» y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.

6. A los efectos de las presentes Normas el uso de Equipamiento y Servicios Terciarios se descompone en los siguientes usos pormenorizados:

A. Equipamientos y Servicios privados de interés público: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre en grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de golf, de polo, centros deportivos de alto rendimiento, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos.

En el caso de campo de golf y campos de polo, las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 1% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,010 m²t/m²s, siendo preciso una parcela mínima de 60 hectáreas para campo de golf y 30 hectáreas para campo de polo.

En el caso de los centros ecuestres, las edificaciones de los boxes y cuadras no podrán superar el 5% de la superficie total, y las edificaciones para vestuarios y club social no podrán superar el 1% de la superficie, siendo la parcela mínima de 10 hectáreas.

Las edificaciones necesarias en los casos de centros deportivos de alto rendimiento podrán ocupar una superficie de hasta el 5% y contar con una edificabilidad de 0,025 m²t/m²s, en una parcela mínima de 5 hectáreas.

Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural.

En todo caso, la implantación de este tipo de equipamientos exigirá la formulación de un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

b. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes. Precisan de una parcela mínima de 4 hectáreas.

c. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

d. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc. Precisan de una parcela mínima de 4 hectáreas, no pudiendo ocupar más del 10% de la parcela.

B. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

a. Instalaciones de alojamientos turísticos:

- Hoteles Rurales conforme a lo regulado en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Deben contar con una parcela superior a 3 ha y en todo caso, equivalente a 3 plazas hoteleras/ha. En caso, de rehabilitación de edificaciones existentes se admite la parcela existente. Las instalaciones hoteleras superiores a 50 habitaciones requerirán la elaboración de un Plan Especial.

- Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística. En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente; Las Casas Rurales de nueva creación, deberán estar vinculadas a un explotación agraria o forestal existente como complemento de ésta, con superficie mínima de 1,5 hectáreas y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial.

La intensidad será de hasta un máximo de 6 plazas/Ha. y un máximo de 14 Habitaciones o 28 plazas. La rehabilitación que conlleve ampliación de más de un 30% de la edificación existente, se asimilará a un supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos establecidos para las casas rurales de nueva creación.

- Complejo Turístico Rural en la Espacialidad de Agroturismo, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo. Deben contar con una parcela superior a dos hectáreas y media (2,5 ha) y en todo caso, equivalente a 4 plazas hoteleras/ha y se ajustarán a las condiciones establecidas en el citado Decreto.

- Campamentos, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. Parcela mínima 2 hectáreas. Se admite albergar hasta 1 plaza/100 m² con máximo en 1.500 plazas y parcela mínima de 2 hectáreas.

b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas. La parcela mínima se establece en 1 ha, pudiendo edificarse hasta 350 metros cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser 1,5 ha, pudiendo edificarse 30 m² por plaza.

c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

d. Talleres y servicios de mantenimiento del automóvil. La parcela mínima se establece en 1,5 hectáreas, debiendo separarse de los linderos al menos 25 metros. No obstante, se admite en edificación existente. La separación a núcleo de población se establece en 300 metros.

Artículo 13.2.9. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas, salvo en los asentamientos existentes señalados en las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquella conforme a los requisitos establecidos en el apartado 5 siguiente.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Condiciones de la parcela y edificabilidades, las establecidas de forma particular en las fichas de cada una de las subzonas del suelo no urbanizable. De forma subsidiaria, para el caso de inexistencia de previsión en las fichas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 8 hectáreas en forestal y cinegético; 3 hectáreas en uso ganadero; 2 hectáreas en seco y 1 hectárea en regadío.

- Superficie máxima construida para vivienda: en las parcelas mínimas, 200 m²; en parcelas superiores a 5 ha, 350 m² y hasta 500 m² edificados en las de superficie superior a 10 ha.

- Altura máxima: dos plantas.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

5. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.

a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Artículo 13.2.10. Uso de actividades extractivas.

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

e. Se incluyen, supletoriamente en este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones para la implantación de nuevas actividades extractivas son las siguientes:

a. Únicamente se admitirán en suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

b. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley 7/2007 de la Comunidad Autónoma.

c. La profundidad de la excavación quedará limitada por el mantenimiento de un espesor de al menos un metro de acuífero saturado en agua por debajo del fondo de la excavación.

d. Un 10% de la parcela objeto de la extracción se excluirá de la explotación con el fin de garantizar la infiltración del agua en el subsuelo.

e. Los rellenos estarán exentos de materias potencialmente contaminantes. La permeabilidad de la masa de relleno debe permitir la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada a los regadíos.

g. Garantía de que una vez concluidas la explotación, se procederá a la reposición del terreno o, en su caso, la restauración del mismo.

h. El proyecto adoptará las medidas preventivas en evitación de obstrucciones en la red de drenaje así como al control de la emisión de polvo y ruido.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 13.3.1 Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

3. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.3.2 Especial Protección Régimen General.

El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección, se ajustará a las siguientes condiciones generales, que serán de aplicación salvo que las derivadas de su régimen particular, de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo:

a. Usos característicos. Los agrarios (con excepción de la agricultura protegida que implique la construcción de invernaderos) y los de carácter medioambiental. En los terrenos que deban ser de especial protección por legislación específica derivado de su condición de dominio público, el régimen de usos será el establecido en la mencionada legislación.

b. Usos autorizables: De acuerdo a su legislación específica, las adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental. En los bienes de dominio público hidráulico los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos industriales, las actividades extractivas, las industrias energéticas (salvo las Renovables con potencia inferior a diez (10) Mw); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo los equipamientos públicos expresamente previstos en el planeamiento); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera). En los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende a todos los demás usos no permitidos por su legislación específica y por su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. De igual forma, en los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, la prohibición se extiende en todo caso a cualquier uso pudiera afectar a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

Artículo 13.3.3. Subcategorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección las siguientes subcategorías cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan a continuación así como en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

a. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística.

Artículo 13.3.4. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

Pertencen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, las siguientes zonas:

1. SNUEP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. Cauces y riberas fluviales.

Se incluyen en esta categoría los cauces fluviales de los ríos y arroyos del término, incluidos los del Arroyo de Las Cañadillas y el de la Fuente de Santiago. Son componentes lineales del medio físico de carácter

hídrico. Esta característica los convierte en pasillos o corredores hidráulicos estrechos pero por los que se pueden recorrer grandes distancias, atravesando diferentes tipos de paisajes.

Su protección viene determinada por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

2. SNUEP-LE-VVPP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Viapecuaria.

a. Corresponden a esta categoría de SNU todas aquellas Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio, de Vías Pecuarias, que atraviesan total o parcialmente el municipio de Lora de Estepa y que estén incluidas dentro del mismo en una anchura y longitud variable según se describen en el Anexo sobre Vías Pecuarias.

b. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Su régimen de usos es el siguiente:

- Se establece como uso característico: Medioambiental y paso de ganado.

- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Son usos prohibidos, todos los demás.

3. SNUEP-. Suelo No Urbanizable de Especial Yacimientos Arqueológicos.

Se incluyen en esta categoría todos los yacimientos arqueológicos con nivel de protección integral que se ubican en suelo no urbanizable, indicados en el plano ORD 3 Suelo No Urbanizable y en el Documento 4 Catálogo de elementos protegidos...

En estos terrenos el régimen será el correspondiente a la categoría de especial protección integral con las especialidades derivadas del régimen de los yacimientos arqueológicos establecido en el Capítulo IV del Título IX. En todo caso, en estas zonas arqueológicas se prohíben:

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

- El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza. Explanaciones y aterrazamientos

- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.

- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 13.3.5. Zonas del Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Atendiendo a sus características, se categorizan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística las zonas identificadas como SNUEP. PROTECCIÓN DE SERRANÍA, que se relacionan a continuación:

a. Sierra del Guichón. Localizadas en el extremo suroriental del término poseen una gran masa forestal arbustiva y gran cantidad de arbolado en la cara oeste del monte, configurándose así como un elemento de indudable aptitud paisajística

b. Sierra de Peñarubia. Este elemento se localiza en el ecuador occidental del término municipal, y posee grandes similitudes con la Sierra del Guichón.

c. Sierra de Monte Hacho. Situado al norte de la autovía A-92, este cerro constituye un elemento importantísimo como configurador y estructurador ambiental y paisajístico.

d. Sierra de Monte el Hachillo. Al igual que el elemento anterior, cerro situado al norte de la A-92, y como sucede con el Monte Hacho, son elementos que se ha visto alterados por las implantaciones de industrias extractivas, en la actualidad en desuso.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares del suelo no urbanizable de preservación de su carácter natural o rural

Artículo 13.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor medioambiental, y/o productivo que no se consideran adecuadas para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizada la preservación de su carácter natural o rural. Comprende los suelos del término municipal destinados a olivar en su mayoría, pastizal y cultivos de secano. Y se identifica con la zona de Olivar de Lora de Estepa.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 13.4.2. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

1. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:

a. Usos característicos: Los agrarios, y medioambientales.

b. Usos autorizables:

- Industrias no compatibles con el medio urbano.

- Usos vinculados a las Obras Públicas.

- Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

- Uso de vivienda vinculada a la explotación agraria.

c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

d. Los usos autorizables podrán ser restringidos por aplicación de las condiciones particulares establecidas en las fichas del Anexo III.

CAPÍTULO V

Los sistemas generales en suelo no urbanizable

Artículo 13.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales que transcurren por el suelo no urbanizable y que articulan el territorio.

2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino de uso público concreto; estando prohibidos todos los demás.

Artículo 13.5.2. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

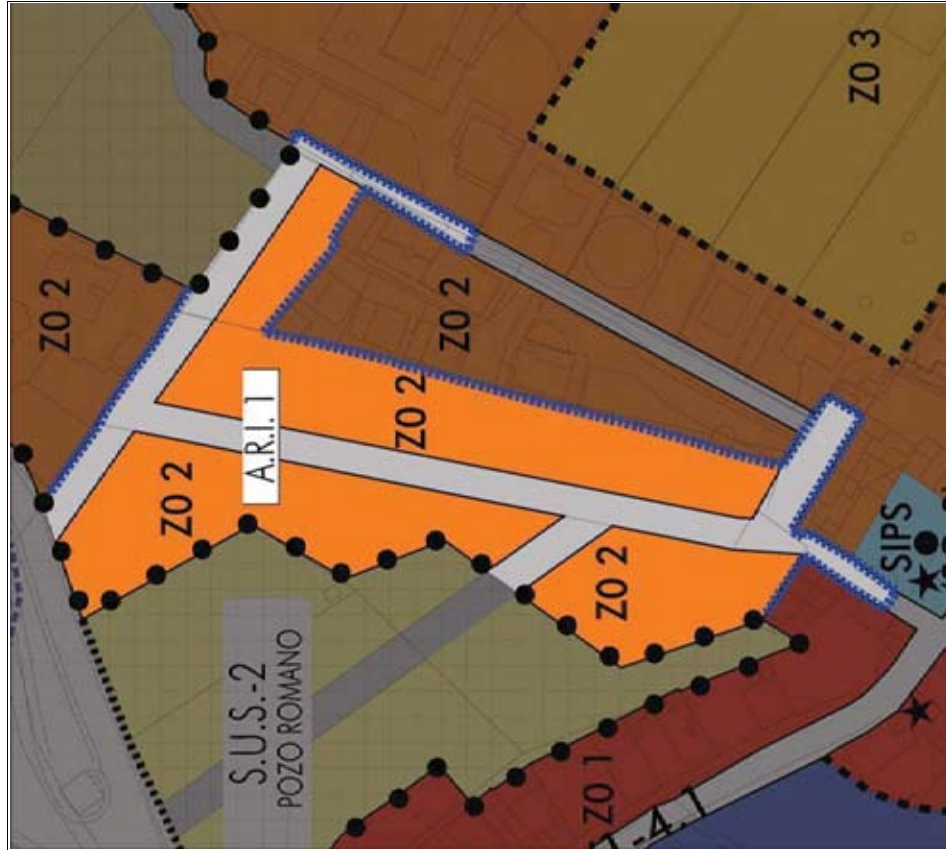
2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarriles; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.

FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Sevilla, 8 de junio de 2016.- El Delegado, José Losada Fernández.

| ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA | |
|---|----------------------------------|
| 1. LOCALIZACIÓN | NUCLEO DE POBLACION |
| 2. DENOMINACIÓN | LORA DE ESTEPA |
| 3. TIPO DE REFORMA | ARL 01 HUERTAS PARTIDO ALTO |
| | RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN |
| | X |



| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
|---|--|---------------------------|------------------------|
| 1. CLASE DE SUELO | URBANO | | |
| 2. CATEGORÍA DE SUELO | NO CONSOLIDADO | | |
| 3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: | APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO: 0 m ² SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 0 m ² Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 0 viv | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| 1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES | | | |
| 1. SUPERFICIE DE LA A.R.I. | 10.864 m ² | 4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD | 2.277,9 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 5. DENSIDAD | 11,98 vv./has |
| 3. EDIFICABILIDAD | 0,2897 m ² /m ² | 6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 13 vv. |
| II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO | | | |
| ESPACIOS LIBRES | | | |
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL |
| 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| EQUIPAMIENTO | | | |
| SISTEMA GENERAL | | SISTEMA LOCAL | |
| 0 m ² | | 0 m ² | |
| SISTEMA GENERAL | | | |
| 0 m ² | | 3.028 m ² | |
| III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV. | | | |
| ÁREA DE REPARO | | | |
| ART TAREAS DE REFORMA INTERIOR | | | |
| COEFICIENTES | | | |
| USO Y PÉRDIDA SOCIAL | | | |
| URBANIZACIÓN | | | |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL | - | | |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL | - | | |
| UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS | - | | |
| UNIFAMILIAR PAREADA | - | | |
| UNIFAMILIAR AISLADA | 1,10 | | |
| ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS | - | | |
| AP. MEDIO | | | |
| AP. OBLI | AP. SUBI | GERÓN AP | EXCESOS AP |
| 0,2804 (UA) | 2.756,26 (UA) | 2.546,55 (UA) | 209,70 (UA) |
| APROVECHAMIENTO | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| -Se persigue la conexión entre calle Príncipe de Asturias y la Calle Cueva de la Peña Rubia, permeabilizando la trama urbana inexistente en este ámbito de transición entre el núcleo urbano consolidado y los desarrollos irregulares de Partido Alto al norte del núcleo. | | | |
| -Completación de la manzana que da frente a la Calle Huertas Partido Alto. | | | |
| V. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| -Se considera vinculante la posición de la reserva de sistema viario como recurso fundamental para la integración de los nuevos e incipientes desarrollos al norte del núcleo, así como la conexión del nuevo viario a la calle existente al sur del núcleo, en el sector de Suelo Urbanizable SUS 2 Pozo Romano y SUS 1 Las Huertas. | | | |
| VI. RECOMENDACIONES | | | |
| | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA | | | |
| I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS) | | | |
| RESIDENCIAL | | | |
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO | 7.591 m ² | | |
| 2. TIPOMORFOLOGÍA | | | |
| TIPOLOGÍA | MC | MORFOLOGÍA | SUP. EDIFICABLE |
| | M. COMPACTA | M. ABIERTA | M. CERRADA |
| | | | M. EDIF. AISLADA |
| BY | | | |
| PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL | | | |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL | | | |
| PLURIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS | | | |
| LIFM | | | |
| LIFP | | | |
| LIFA | | | |
| UNIFAMILIAR PAREADA | | | |
| UNIFAMILIAR AISLADA | | X | 2.277,9 m ² |
| AEA | | | |
| ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS | | | |
| ACT. ECONÓMICAS CERRADAS | | | |
| AEC | | | |
| ORDENANZA DE APLICACIÓN | | | |
| Zona de Ordenanza de referencia: Z0 2 | | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS | | | |
| I. CARGAS SUPLEMENTARIAS | | | |
| | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| I. INSTRUMENTO DE DESARROLLO | E. DIFALLE | P. URBANIZACIÓN | |
| | X | X | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | | | |
| 3. INICIATIVA | | | |
| 4. PLAZOS | 1º CUATRIENIO | | |

00092940

| | |
|---|--|
| ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA | |
| 1. LOCALIZACIÓN | NUCLEO DE POBLACIÓN LORA DE ESTEPA |
| 2. DENOMINACIÓN | ARI. 02 SAN MIGUEL |
| 3. TIPO DE REFORMA | RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN |



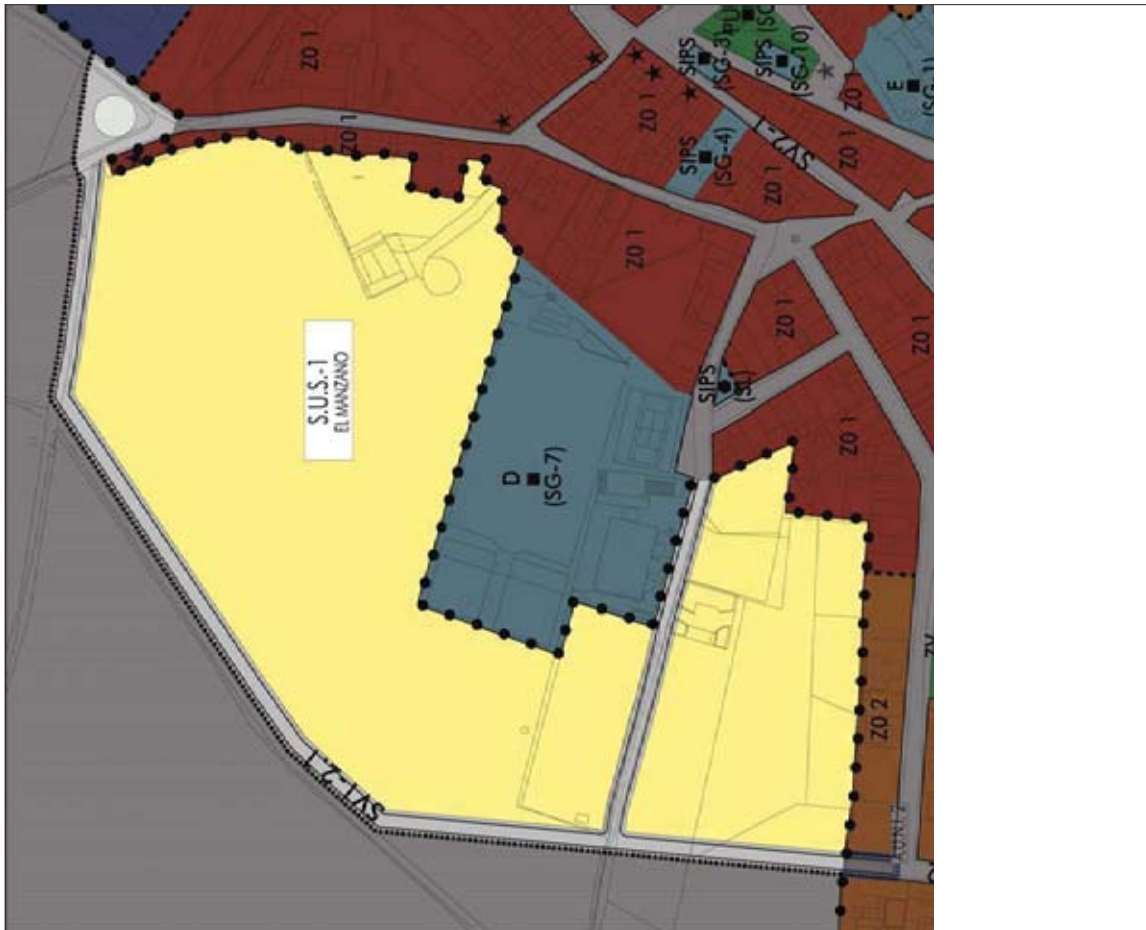
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 1. CLASE DE SUELO | URBANO | | | | |
| 2. CATEGORÍA DE SUELO | NO CONSOLIDADO | | | | |
| 3. DETERMINACIONES SOBRE VPO: APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO: 0 U.A. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 0 m ² Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 | | | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | | | |
| I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES | | | | | |
| 1. SUPERFICIE DE LA A.R.I. | 2. 805 m ² | 4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD | 832,40 m ² | | |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 5. DENSIDAD | 13,77 viv./has | | |
| 3. EDIFICABILIDAD | 0,2665 m ² /m ² | 6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 4 | | |
| II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO | | | | | |
| ESPACIOS LIBRES | | | | | |
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | | |
| 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | | |
| EQUIPAMIENTO | | | | | |
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | | |
| 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 832 m ² | | |
| III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APPROV. | | | | | |
| ÁREA DE REPARTO | | | | | |
| USO Y TIPOLOGÍA | | | | | |
| URBANIZACIÓN | | | | | |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL | - | | | | |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL | - | | | | |
| UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS | - | | | | |
| UNIFAMILIAR PASADAZO | - | 1,00 | | | |
| UNIFAMILIAR PAREADA | - | 1,1 | | | |
| VIVIENDA PROTEGIDA | - | 2 | | | |
| ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS | - | | | | |
| APROVECHAMIENTO | | | | | |
| AP. MEDIO (UA) | AP. SOBUE (UA) | EXCESOS AP. (UA) | | | |
| 0,2804 | 915,64 | 881,03 | 75,67 | | |
| IV. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | | | |
| -Se considera vinculante la posición de la reserva del sistema viario como completación de la red existente en la urbanización y como conformador de borde de la intervención. | | | | | |
| -El sellado con edificación de las traseras existentes al medio natural en la situación actual. | | | | | |
| V. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA | | | | | |
| I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS) | | | | | |
| RESIDENCIAL | | | | | |
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO | 2.081 m ² | | | | |
| 2. TIPO MORFOLOGÍA | | | | | |
| MORFOLOGÍA | | | | | |
| | MC | MAB | MCR | MA | SUP. EDIFICABLE |
| | M. COMPACTA | M. ABIERTA | M. CERRADA | M. EDIF. AISLADA | m ² |
| BY | | | | | m ² |
| PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL | | | | | m ² |
| PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL | | | | | m ² |
| BP | | | | | m ² |
| UNIFAMILIAR PASADAZOS | | | | | m ² |
| UFP | | | | | m ² |
| UNIFAMILIAR PAREADA | | | | | m ² |
| UFA | | | | x | 832,40 m ² |
| UFA | | | | | m ² |
| UNIFAMILIAR AISLADA | | | | | m ² |
| AEA | | | | | m ² |
| ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS | | | | | m ² |
| AEC | | | | | m ² |
| 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN | | | | | |
| Zone de Ordenanza de referencia, Z0 2 | | | | | |
| 4. OBSERVACIONES | | | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | | | |
| E. DETALLE | | | | | |
| 1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO | X | P. URBANIZACIÓN | X | | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | - | | | | |
| 3. INICIATIVA | - | | | | |
| 4. PLAZOS | 2º CUATRENIUM | | | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS | | | | | |
| 1. CARGAS SUPLEMENTARIAS | | | | | |

| ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA | |
|---|--|
| 1. LOCALIZACIÓN | NUCLEO DE POBLACIÓN LORA DE ESTEPA |
| 2. DENOMINACIÓN | ARI.03 HUERTAS |
| 3. TIPO DE REFORMA | RENOVACIÓN MEJORA REHABILITACIÓN |



| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|---|---|---------------|---|---|-----------|-----------------|--|
| 1. CLASE DE SUELO | URBANO | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. CATEGORÍA DE SUELO | NO CONSOLIDADO | | | | | | | | | | | | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. SUPERFICIE DE LA A.R.I. | 5.176,57 m ² | 4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD | 1.047,00 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 5. DENSIDAD | 13,92 vv./has | | | | | | | | | | | | |
| 3. EDIFICABILIDAD | 0,2023 m ² /m ² | 6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS | 7 viv. | | | | | | | | | | | | |
| II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO | | | | | | | | | | | | | | | |
| ESPACIOS LIBRES | | EQUIPAMIENTO | | | | | | | | | | | | | |
| SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | SISTEMA GENERAL | SISTEMA LOCAL | | | | | | | | | | | | |
| 0 m ² | 2228 m ² | 0 m ² | 0 m ² | | | | | | | | | | | | |
| IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>-Se pretende el sellado de las medianeras vistas a las huertas de la edificación existente en el extremo noroccidental de la intervención.</p> <p>-Se quiere dar continuidad al sistema de huertas ubicado al sur de la intervención, y que se ve complementado con el diseño del sistema general de espacios libres al sudeste del área de intervención, así como la integración de la zona de huertas con la Calle Príncipe de Asturias generando un sistema de espacios libres continuo y fluido.</p> <p>-Se persigue la consecución de un sellado de las trasmeras de las edificaciones que dan frente a la Plaza de España, con la generación de un volumen edificatorio residencial que genere un no solo a la calle Príncipe de Asturias, sino al nuevo espacio libre planteado.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| V. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | | | | | | | | | | | | | |
| AP. MEDIO | AP. SOBUE | CESSION AP. | EXCESOS AP. | | | | | | | | | | | | |
| 0,4477 (UA) | 733,82 (UA) | 660,26 (UA) | 73,36 (UA) | | | | | | | | | | | | |
| VI. RECOMENDACIONES. | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>-Se considera vinculante la localización de las reservas de equipamientos y espacios libres propuestos.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POTESTATIVA | | | | | | | | | | | | | | | |
| I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS) | | | | | | | | | | | | | | | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO | 1.051,43 m ² | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. TIPO MORFOLOGÍA | MORFOLOGÍA | | | | | | | | | | | | | | |
| TIPOLOGÍA | MC | MAB | MCR | MA | SUP. EDIFICABLE | | | | | | | | | | |
| | M. COMPACTA | M. ABIERTA | M. CERRADA | M. EDIF. AISLADA | m ² | | | | | | | | | | |
| BV | | | | | | | | | | | | | | | |
| BH | | | | | | | | | | | | | | | |
| BU | | | | | | | | | | | | | | | |
| UFPP | | | | | | | | | | | | | | | |
| UFA | | | | | | | | | | | | | | | |
| AEA | | | | | | | | | | | | | | | |
| AEC | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de Ordenanza de referencia: ZO 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. OBSERVACIONES | | | | | | | | | | | | | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | | | | | | | | | | | | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. CARGAS SUPLEMENTARIAS | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <th colspan="2">I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</th> </tr> <tr> <td>1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO</td> <td>E/DETALLE</td> <td>P/URBANIZACIÓN</td> </tr> <tr> <td>2. SISTEMA DE ACTUACIÓN</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>3. INICIATIVA</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4. PLAZOS</td> <td>2º CUATRIMESTRO</td> <td></td> </tr> </table> | | I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | 1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO | E/DETALLE | P/URBANIZACIÓN | 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | X | X | 3. INICIATIVA | - | - | 4. PLAZOS | 2º CUATRIMESTRO | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO | E/DETALLE | P/URBANIZACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | X | X | | | | | | | | | | | | | |
| 3. INICIATIVA | - | - | | | | | | | | | | | | | |
| 4. PLAZOS | 2º CUATRIMESTRO | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUB-1 EL MANZANO | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 68.979,31 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 15.795,78 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 7. EDIF. DESTINADA A VPO | 7.879,52 m ² |
| 3. DENSIDAD | 17,252 vvl/ha | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO | 66 vvl |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 119 vvl | 9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL | 1.190 m ² |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,229 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | AR 2. RESIDENCIAL VP | |
| 1. ÁREA DE REPARO | 2. NÚMERO | RESIDENCIAL | 1,14 UO/m ² |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | | MEDIA DENSIDAD | RESIDENCIAL VIV. LIBRE |
| | | ACT. ECONÓM. | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA |
| | | URBANIZACIÓN | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| | | LOGANIZACIÓN | |
| ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | | |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 6. CESION APROV. (UA) | 7. EXCESOS APROV. (UA) |
| 10.051,81 | 9946,63 | 1095,18 | 0 |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I.- RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| UNIV. GESIÓN DE ESPT. LIBRE (ZU) | UNIV. GESIÓN DE ESPT. PROT. (ZU) | UNIV. GESIÓN DE S. L.S. (ZU) | UNIV. GESIÓN DE VÍAS (ZU) |
| SIST. LOCAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL |
| SURF.17. LOCAL V.P. | SURF.17. LOCAL V.P. | SURF.17. LOCAL V.P. | SURF. P. P. |
| 0 | 0 | 0 | 6.960,23 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Generar la nueva fachada occidental del municipio con el sector de suelo urbanizable de mayor densidad e intensidad edificatoria del nuevo Plan. Se trata de establecer un nuevo desarrollo insertado sobre un soporte apto para este tratamiento al constituirse dichos terrenos por sus condiciones intrínsecas en los suelos para el "crecimiento natural" de Lora de Estepa. • Mejorar la estructura viaria básica de la ciudad con la introducción de elementos viarios que fortalezcan las relaciones de movilidad y accesibilidad del municipio, a la vez que actúan de canal distribuidor de los flujos hacia el interior del tejido urbano. • Establecer un nuevo punto de atracción urbana, equilibrando la centralidad generada en el pueblo con la ubicación de la mayoría de los equipamientos en torno de Plaza España-Calle San Miguel-Plaza Andalucía, al insertar en el núcleo un nuevo foco de atracción urbana que complementa al equipamiento existente en la zona y que conforman la plaza, el polideportivo municipal... | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • El establecimiento del Sistema General Vario SV1-2.1. La reserva y ubicación de los suelos destinados a ello. Se dispondrá este elemento como articulador estructural de la movilidad pretendida por el nuevo modelo y como generador de un nuevo borde urbano en contacto con el medio natural. • La prolongación de la calle Los Aguilares hasta su entronque con el sistema general VARIO SV1-2.1. • El diseño del sistema viario a determinar por el Plan. Principal, restringirá el tráfico rodado y establecerá el estacionamiento necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como colectivas, dotando propiamente a un nivel de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcelal | | |
| 2. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN | Comunidad | | |
| 3. PROGRAMACIÓN | 1º. Quilómetro | | |
| III. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable 2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|--|--|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUS-2 POZO ROMANO | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO | | | |
| SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO | | | |
| SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 8.383 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 1.254 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 7. EDIF. DESTINADA A VPO | 0 m ² |
| 3. DENSIDAD | 10 viviendas | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO | 0 viv. |
| 4. MÁXIMO DE VIV. POR LOTE | 10 viviendas | 9. MÁXIMO DE VIV. VPO | 0 viv. |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,15 m ² /m ² | 10. MÁXIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| 1. ÁREA DE REPARTO | | AR 3 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO | | 0,1425 UAJ/m ² | |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | | RESIDENCIAL | |
| - USO Y TIPOLOGÍA | | MEDIA DENSIDAD | RESIDENCIAL VIV. LIBRE |
| | | ACT. ECONÓM. | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA |
| | | URBANIZACIÓN | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| | | - LOCALIZACIÓN | |
| | | | 1,1 |
| | | | 1,1 |
| ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | | |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | 107220 | 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 119,13 |
| 6. APROV. REAL (UA) | | 6. EXCESO APROV. (UA) | |
| 7. EXCESO APROV. (UA) | | 7. EXCESO APROV. (UA) | 476,33 |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²) | MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²) | MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²) | MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 100% L.O.U.A. y RP | 100% L.O.U.A. y RP | 100% L.O.U.A. y RP | 100% L.O.U.A. y RP |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Generar la nueva fachada occidental del municipio hacia la calle Cueva de Peña Rubia resolviendo así el contacto de los desarrollos incipientes en ese entorno con la entidad natural al municipio desde la A-92. • Mejorar la estructura viaria básica de la ciudad con la introducción de elementos viarios que resuelvan situaciones de viarios existentes sin salida y en "fondo de saco" permitiendo así que las relaciones de movilidad y accesibilidad del municipio, mejoren en el interior del nuevo tejido urbano. • Completar la edificación de suelo en un vacío de borde generado como consecuencia de la implantación irregular de parcelaciones en el entorno del ámbito septentrional del municipio. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • El establecimiento del sistema viario que resuelve la conexión con el AR1 al este del sector y con la calle Cueva de la Peña Rubia al oeste. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcelal | | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación | | |
| 3. PROGRAMACIÓN | 1º Cuadrante | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Las estadísticas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|--|--|---|--|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUS-3 ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 31.856,33 m ² | | |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | | |
| 3. MÁXIMA ALTURA | 12 m | | |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 32 | | |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,15 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| I. ÁREA DE REPARTO | | | |
| II. APROVECHAMIENTO MEDIO | | | |
| III. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | | | |
| IV. ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | | |
| V. LOCALIZACIÓN | | | |
| VI. ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | | |
| 4. APROV. SUBJETIVO (UA) | 422,183 | | |
| 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 422,183 | | |
| 6. CESIÓN APROV. (UA) | 422,183 | | |
| 7. EXCESOS APROV. (UA) | 0 | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²) | MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²) | MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²) | MIN. CESIÓN DE VARIO (m ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| 317,88 | 10849,70 | 0 | 0 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcelal | | |
| 2. SISTEMA DE AGUILLACIÓN | Compensación | | |
| 3. PROGRAMACIÓN | 2º. Contrainte | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. | | | |
| 2. Las establecidas en el Convenio Urbanístico. | | | |
| 3. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.17 de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|---|--|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUS-4 NUEVO SAN MIGUEL | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 13.840,0 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 2.048 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 7. EDIF. DESTINADA A VPO | 0 m ² |
| 3. DENSIDAD | 10 viviendas | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO | 0 viviendas |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 14 viviendas | 9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,15 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| I. TABLA DE RESERVAS | | AR 3 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO | | AR RESIDENCIAL | 1,1425 UA/m ² |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | | AR RESIDENCIAL | RESIDENCIAL VIV. LIBRE |
| | | MEDIA DENSIDAD | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA |
| | | AR ACT. ECONOM. | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| | | ORGANIZACIÓN | 1,1 |
| | | COAGULACIÓN | 1,1 |
| ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | 6. CESIÓN APROV. (UA) | 7. EXCESOS APROV. (UA) |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | 1.748,76 | | 790,16 |
| 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 194,30 | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²) | MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²) | MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²) | MIN. CESIÓN DE VARIOS (m ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8/m ² 17. LOJAS Y RP | 8/m ² 17. LOJAS Y RP | 8/m ² 17. LOJAS Y RP | S/O R.D. P. P. |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> * Establecer una correcta articulación entre el desarrollo urbano existente en la zona y el medio natural que lo rodea. * Dar a la urbanización de San Miguel de un nivel de desarrollo mínimo, ya que en el desarrollo urbano existente no se ha reservado ninguna parcela con un uso destinado a equipamiento público, por lo que el nuevo desarrollo tendrá una pieza que ejerce el efecto conectado como "dotación cruzada" ya que no solo cualifica el nuevo desarrollo propuesto sino también las deficiencias de la urbanización existente. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> * La reserva y ubicación del sistema local de espacios libres como elemento articulador del nuevo desarrollo urbano y el medio natural. * La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos ligado y en continuidad con el trazado viario. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcial | | |
| 2. SISTEMA DE AGUAS | Compensación | | |
| 3. PROGRAMACIÓN | P. Cultivables | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7. de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|--|--|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUS-5 LAS HUERTAS II | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO | | | |
| SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO | | | |
| SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 16.472 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 2.470 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Residencial | 7. EDIF. DESTINADA A VPO | 0 m ² |
| 3. DENSIDAD | 10 v/vihas | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO | 0 v/v |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 16 v/v | 9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0.15 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| I. ÁREA DE REPARTO | | AR 3 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO | | RESIDENCIAL VIV. LIBRE 0,1425 UA/m ² | |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | | RESIDENCIAL VIV. LIBRE 1,1 | |
| - USO Y TIPOLOGÍA | | RESIDENCIAL VIV. LIBRE 0,9 | |
| - AR. ACT. ECONÓM. | | ACTIVIDADES ECONÓMICAS 0,9 | |
| - URBANIZACIÓN | | URBANIZACIÓN 1,1 | |
| - LOCALIZACIÓN | | LOCALIZACIÓN 1,1 | |
| 4. APROY. OBJETIVO (UA) | | ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | |
| 3.288,63 | | 5. APROY. SUBJETIVO (UA) | |
| | | 2.111,84 | |
| | | 6. CESIÓN APROY. (UA) | |
| | | 234,64 | |
| | | 7. EXCESOS APROY. (UA) | |
| | | 942,14 | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²) | MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (m ²) | MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²) | MIN. CESIÓN DE VIARIO (m ²) |
| SIST. LOCAL 0 | SIST. LOCAL 0 | SIST. GENERAL 0 | SIST. LOCAL 3.086 |
| 2.041,71 LOCAL Y RP | 2.041,71 LOCAL Y RP | 2.041,71 LOCAL Y RP | 2.041,71 LOCAL Y RP |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Establecer una correcta articulación urbana entre dos grandes ámbitos estructurales para el modelo de Lora de Estepa, el núcleo principal y el crecimiento norte de Huertas Partido Alto, a través del sistema general viario SV1-3.2 • Propiciar la inserción de una plaza tan importante para el nuevo modelo propuesto como consultaje el sistema general de espacios libres PU-3. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • La reserva y ubicación del sistema general viario SV1-3.2 como elemento articulador del nuevo desarrollo urbano. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO | | | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | | | |
| 3. PROGRAMACIÓN | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> P. Cuadrante | | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|---|--|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | POL. IND. LA VICARIA I | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | | | |
| SUS-6 | | SUS-6 | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO | | | |
| SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO | | | |
| SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 77.425 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 38.712 m ² |
| 2. USO GLOBAL | Actividades Económicas | 7. EDIF. DESTINADA A VPO | 0 m ² |
| 3. DENSIDAD | 0 viviendas | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO | 0 VV |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 0 VV | 9. MÁXIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,05 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| I. TABLA DE RESERVAS | | | |
| AR 5 ACTIVIDAD ECONÓMICAS | | | |
| II. APROVECHAMIENTO MÍNIMO | | | |
| - USO Y TIPOLOGÍA | | AR. RESIDENCIAL | RESIDENCIAL VIV. LIBRE |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN | | MEDIA DENSIDAD | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA |
| | | AR ACT. ECONOM. | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| | | | 0,5 |
| - URBANIZACIÓN | | | |
| - LOCALIZACIÓN | | | |
| | | | 1 |
| | | | 1 |
| ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | | |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 6. CESIÓN APROV. (UA) | 7. EXCESOS APROV. (UA) |
| 28.024,37 | 26.130,85 | 2.893,53 | 0 |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (L.P.) | MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC. (M ²) | MIN. CESIÓN DE S.P.S. (M ²) | MIN. CESIÓN DE VARIOS (M ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| área 17. LOJA y RP | 8.432 | área 17. LOJA y RP | 0 |
| | | SORD. P. P. | 6.010 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Creación de una reserva de suelo estratégicamente ubicado, en posición tangencial al corredor infraestructural A-92, diseñada para fortalecer el sector productivo local. Máxima accesibilidad como criterio de diseño para estos suelos. - Diseño de un parque lineal en contacto con la A-92 y con el arroyo. Parque que no sólo venga a establecer la articulación entre el nuevo desarrollo y la infraestructura vial y el cauce fluvial, sino que aporte cantidad y calidad de suelo de reserva para espacios libres para el esparcimiento y ocio del habitante de Lora de Estepa. - Reserva y ubicación de una plaza de sistema local de equipamientos como cabecera del polígono de actividades económicas en la entrada desde el municipio por la Calle de Peña Rubia. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Localización y dimensión superior de los Sistemas Generales de Espacios Libres Parque Urbano PU2.2. - El diseño y trazado del sistema viario de acceso al polígono como elemento que bulevarice el acceso y haga posible una mejor accesibilidad a las diferentes parcelas propuestas. Así mismo el viario local que distribuye interiormente la nueva plaza de actividades económicas, articulando el parque con los suelos productivos (SV1-7.2). - Resolver el acceso al Polígono Industrial por la Salida 113 de la A-92 mediante glorieta que deberá definirse en Proyecto específico, firmado por Técnico competente en base del estudio de capacidad de tráfico y de la aplicación de las "Recomendaciones sobre Glorietas" del antiguo M.O.P.U. En cualquier caso su diámetro exterior o será menor de 50 metros. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | Plan Parcelar | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Compensación | |
| 3. PROGRAMACIÓN | | 2º. Cálculo | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Lias establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7. de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|--|--|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUB-7 POL. IND. LA VICARIA II | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO | | | |
| SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO | | | |
| SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 24.982 m ² | 6. MÁXIMA EDIF. | 27,461 m ² |
| 2. SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE | Actividades Económicas | 7. MÁXIMA ALTURA A.V.P.O. | 0 m ² |
| 3. DENSIDAD | 0 vvh/ha | 8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. V.P.O. | 0 m ² |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 0 vvh | 9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,50 m ² /m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| I. ÁREA DE REPARTO | | AR 5 ACTIVIDAD ECONOMICA | |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO | | RESIDENCIAL VIV. LIBRE | 0,375 UAM/m ² |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | - USO Y TIPOLOGIA | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA | 1 |
| | - URBANIZACIÓN | ACTIVIDADES ECONÓMICAS | 0,25 |
| | - LOCALIZACIÓN | | 1,00 |
| ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTOS | | | |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | 6. EXCESO APROV. (UA) | 7. EXCESOS APROV. (UA) |
| 20.818,25 | 18.958,42 | 2.081,82 | 0 |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. GESIÓN DE ESP. LIBRES (M ²) | MIN. GESIÓN DE EQUIP. P.O.C. (M ²) | MIN. GESIÓN DE S.I.P.S. (M ²) | MIN. GESIÓN DE VIARIO (M ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| 20.845 | 20.845 | 0 | 0 |
| 20.845 | 20.845 | 0 | 0 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| Reforzamiento del polígono industrial existente, con la generación de una reserva más de suelo para actividades económicas en posición tangencial a las ya existentes. | | | |
| • Diseño de una reserva de espacios libres y equipamientos que vengan a cualificar a no solo el ámbito propuesto, sino las instalaciones industriales ya existentes y no dotadas de equipamiento alguno. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| • Localización y dimensión superficial de los Sistemas Generales de Espacios Libres Parque Urbano PU2.3. | | | |
| • El diseño y trazado del sistema viario de acceso a las diferentes parcelas como elemento que garantice el correcto funcionamiento del nuevo desarrollo y haga posible una mejor accesibilidad para la propuesta. El trazado del viario local que distribuya internamente la nueva pieza de actividades económicas, generando así mismo un borde con el medio natural. (SV1-7.3). | | | |
| • Resolver el acceso al Polígono Industrial por la Salida 113 de la A-92 mediante glorieta que deberá definirse en Proyecto específico, firmado por Técnico competente en base del estudio de capacidad de tráfico y de la aplicación de las "Recomendaciones sobre Glorietas" del antiguo M.O.P.U. En cualquier caso su diámetro exterior o será menor de 50 metros. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANAMIENTO DE DESARROLLO | | | |
| 2. SISTEMAS DE URBANIZACIÓN | | | |
| 3. PRESERVAÇÃO | | | |
| 1. - Suelo urbano | | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. | | | |
| 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.17 de las Normas Urbanísticas. | | | |



| | | | |
|--|---|---|---|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | | | |
| IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN | SUS-9 | | |
| POL. IND. FASE II | | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | |
| I. CLASE DE SUELO | | | |
| SUELO URBANIZABLE | | | |
| II. CATEGORÍA DE SUELO | | | |
| SECTORIZADO | | | |
| III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS | | | |
| 1. SUPERFICIE DEL SECTOR | 72.932 m ² | | |
| 2. USO GLOBAL | Actividades Económicas | | |
| 3. EDIFICIO MÁXIMO DE ALTURA | 7. EDIF. RESIDENCIAL A VPO | | |
| 4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV. | 0 viv/ha | | |
| 5. COEFICIENTE DE EDIF. | 0,50 m ² /m ² | | |
| 6. MÁXIMA EDIF. | 0 m ² | | |
| 7. EDIF. RESIDENCIAL A VPO | 0 m ² /m ² | | |
| 8. EDIF. RESIDENCIAL A VPO | 0 m ² | | |
| 9. MÁXIMA EDIF. COMERCIAL | 0 m ² | | |
| IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | | | |
| AR-9 ACTIVIDAD ECONOMICA | | | |
| 1. ÁREA DE REPARTO | | | |
| 2. APROVECHAMIENTO MEDIO | AR-9 RESIDENCIAL | | |
| 3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN: | - USO Y TIPOLOGIA | | |
| | RESIDENCIAL VIV. LIBRE | | |
| | RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA | | |
| | ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | |
| | ACT. AGT. ECONÓM. | | |
| | ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | |
| | 1,00 | | |
| | 1,00 | | |
| 4. APROV. OBJETIVO (UA) | ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO | | |
| 27.346,5 | 5. APROV. SUBJETIVO (UA) | | |
| | 6. EXCESOS APROV. (UA) | | |
| | 2.124,95 | | |
| | 7. EXCESOS APROV. (UA) | | |
| | 0 | | |
| DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | |
| I. RESERVAS DOTACIONALES | | | |
| MIN. GCSION DE ESP. LIBRES (m ²) | MIN. GCSION DE EQUIP. DOG (m ²) | MIN. GCSION DE S.I.P.S. (m ²) | MIN. GCSION DE VIARIO (m ²) |
| SIST. LOCAL | SIST. GENERAL | SIST. LOCAL | SIST. GENERAL |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| appt.17 LOAJA Y RP | appt.17 LOAJA Y RP | appt.17 LOAJA Y RP | SORD. P. P. |
| | | | 0 |
| II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| *Reforzamiento del polígono industrial existente, con la generación de una reserva más de suelo para actividades económicas en posición tangencial a los ya existentes. | | | |
| *Diseño de una reserva de espacios libres y equipamientos que vengan a cualificar a no sólo el ámbito propuesto, sino las instalaciones industriales ya existentes y no dotadas de equipamiento alguno. | | | |
| III. DETERMINACIONES VINCULANTES | | | |
| * El diseño y trazado del sistema viario de acceso a las diferentes parcelas como elemento que garantiza el correcto funcionamiento del nuevo desarrollo y haga posible una mejor accesibilidad para la propuesta. El trazado del viario local que distaube interiormente la nueva pieza de actividades económicas, generando así mismo un borde con el medio natural. | | | |
| * Resolver el acceso al Polígono Industrial por la Salida 113 de la A-92 mediante gloria que deberá definirse en Proyecto específico, firmado por Técnico competente en base del estudio de capacidad de tráfico y de la aplicación de las "Recomendaciones sobre Glorialet" del antiguo M.O.P.U. En cualquier caso su diámetros exterior o será menor de 50 metros. | | | |
| IV. RECOMENDACIONES | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | | | |
| I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN | | | |
| 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO | Plan Parcelal | | |
| 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN | Compensación | | |
| 3. PRESERVACIÓN | 1.- Contenerno | | |
| II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR | | | |
| 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. | | | |
| 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas. | | | |

